

Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung
Fachbereich Bau- und Umweltrecht - FB 67
Fachdienstleiter Umweltamt - FDL 67.2

Magdeburg, 11. Januar 2024
Bearb.: Herr Schulz
Telefon: 540-2415
67.00.07.01-02334/22

Amt 61
Frau Gebser

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 237-4 "Maybachstraße" - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Untere Abfallbehörde

(☎ 0391/540-2733, Herr Malutzki

Mitzeichnung ohne Stellungnahme.

Untere Bodenschutzbehörde

0391/540-2737, Frau Schick

Der Hinweis „Altlasten“ im Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:

Im Bereich des B-Plan-Gebiets befinden sich Flächen mit Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe (Näheres s. Begründung zur Satzung).

Das Kapitel 6.9.3. Altlasten in der Begründung ist wie folgt zu ergänzen:

Im Bereich eines ehemaligen Autowaschplatzes und eines Fassfreilagers wurden oberflächennah Verunreinigungen in der Auffüllung nachgewiesen, die bodenschutzrechtlich nicht relevant sind. Weitere Altlastverdachtsflächen sind im Rahmenplanbereich derzeit nicht bekannt. Aufgrund der industriell-gewerblichen Vornutzung des Standortes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bisher nicht bekannte Bodenbelastungen vorhanden sind. Jedoch gab es bisher keine Erkenntnisse zur Historie oder gutachterliche Untersuchungen über das Grundstück, die Erkundungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen.

Begründung (nicht übernehmen)

Im Planteil B wird bereits auf den Erhalt vorhandener Grundwassermessstellen und das Melden von Auffälligkeiten im Untergrund hingewiesen. Aus meiner Sicht sollte auf die Ausführungen zu den Altlasten in der Begründung verwiesen werden.

In der Begründung sind bereits Ausführungen zum ehemaligen Tanklager und zum Erhalt der GWMS enthalten.

Aus meiner Sicht sollte auch auf bereits bekannte Verunreinigungen (Fassfreilager, Autowaschplatz) sowie, auch auf Grund der höheren Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich, das mögliche Antreffen von bisher nicht bekannten Kontaminationen hingewiesen werden.

Untere Wasserbehörde

(☎ 0391/540-2761, Frau Hadlich

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zu.

Untere Immissionsschutzbehörde

☎ 0391/540-2634, Herr Bohne

Mitzeichnung ohne Stellungnahme.

Untere Naturschutzbehörde

☎ 0391/540-2571, Herr Ohst

Es wird angeregt,

1. Den Planentwurf hinsichtlich der Erschließung mit Fußwegen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich) zu überarbeiten.
2. Die Parkplätze generell mit einem Baumdach zu versehen, insbesondere den zentralen Parkplatz am Ravelin.
3. In den Baugebieten SO1 und SO2 mehr Bepflanzungen sowohl mit Bäumen als auch Sträuchern festzusetzen.
4. Umgehend den in der Begründung erwähnten Umweltbericht zu erarbeiten, einschließlich einer Aktualisierung des Artenschutzbeitrags.

Begründung:

Zu 1: Über eine Strecke von 525 m sollen die Grünfläche im Bereich der Festung drei parallel geführte Fußwege in einem Abstand von jeweils etwas mehr als 10 Metern durchziehen, von denen bisher nur einer existiert. Jeder dieser Wege hat selbst eine Breite von 3 bzw. 3,5 Metern. Der bereits hergestellte westliche Weg im Künettegraben ist seit seiner Herstellung wegen Sicherheitsbedenken gesperrt, weil die Rampe an seinem Südenende ein zu starkes Gefälle aufweist und bei Starkregen eine Überschwemmung unter anderem mit Abwasser aus einem Mischwasserabschlag droht.

Der mittlere Weg soll unmittelbar östlich der Eskarpenmauer in einer Breite von 3,5 Metern parallel zur Mauer hergestellt werden und das gesamte Areal bis zum Nordende des SO2 durchziehen. Zu seiner Herstellung müsste in die Böschung des östlichen Walls durch eine Abgrabung von etwa 1,5 bis 2 Metern Breite eingegriffen werden. Dies hätte erhebliche Verluste an dem dort befindlichen Baumbestand zur Folge und würde höchst wahrscheinlich auch die Standsicherheit der Böschung gefährden. Nach der Herstellung des Künettewegs kam es im nördlichen Bereich des westlichen Walles zu Böschungsrutschungen, die im Nachgang durch bauliche Maßnahmen abgefangen werden mussten. Die Befürchtung, dass es bei dem neu herzustellenden Weg zu ähnlichen Auswirkungen kommen kann ist daher nicht abwegig. Überdies erschließt sich die Notwendigkeit des Weges für den Benutzer nicht, da er sich auf der gesamten Strecke zwischen der Eskarpenmauer und dem Festungswall ohne jede Sicht nach Westen oder Osten in einer Art Schlucht oder Graben befinden würde. Angesichts dieses deutlichen Missverhältnisses zwischen der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und dem zu erwartenden Nutzen stellt sich dieses Vorhaben als vermeidbarer und damit unzulässiger Eingriff im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG dar.

Der östliche Weg ist anscheinend ohne nähere Betrachtung des Planungsraums mittig durch die private Grünfläche angeordnet worden. Sein Beginn an der Maybachstraße am Südenende des Plangebiets zeigt dies sehr deutlich. Er soll durch den dichten Baumbestand über die steile

Böschung auf die Hochfläche in der ehemaligen Kleingartenanlage geführt werden. Dies hätte erhebliche Verluste an erhaltenswertem Baumbestand zur Folge, insbesondere auch weil für eine solche Wegeführung Erdbewegung zur Herstellung einer Rampe erforderlich wäre. Ca. 30 Meter östlich des geplanten Wegebeginns befindet sich eine Grundstückszufahrt, über die der Wegeanschluss schadlos erfolgen könnte um ihn dann über die Böschungsflanke auf den Rücken des Walls zu führen.

Zu 2: Nicht nur auf dem Parkplatz am SO3 wird sich in der warmen Jahreszeit eine Überhitzung entwickeln. Die Begründung für die Baumpflanzungen in § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzung trifft ebenso für die anderen Stellplatzflächen zu. Im Übrigen wird durch die Umsetzung der Planung insbesondere in den Baugebieten SO1 und SO2 ein sehr großer Bedarf an Pflanzflächen für Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung entstehen.

Zu 3: Wenn schon eine Bebauung derart schematisch und ohne jede Rücksicht auf den Bestand an geschützten Bäumen und anderer erhaltenswerter Vegetation festgesetzt werden soll, muss trotzdem dafür gesorgt werden, dass entsprechender Ersatz geschaffen werden kann. Es gilt auch hier der Grundsatz, dass der Bebauungsplan die Konflikte, die er erzeugt auch lösen muss. Mit den im Plan festgesetzten jeweils 15 Bäumen pro Baugebiet, zusammengedrängt vor den Fassaden auf einem 7 Meter breiten Streifen, also 3,5 Meter vor der aufgehenden Wand, ist dieser Ersatz nicht zu leisten.

Zu 4: Die Bestandserhebungen in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu diesem Bebauungsplangebiet sind mittlerweile mehr als 5 Jahre alt. Im Gebiet sind in dieser Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen worden, die sich auf die einzelnen Schutzgüter ausgewirkt haben. Dabei sind Lebensräume auch geschützter Arten erheblich verändert worden, und auch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden durchgeführt. Überdies hat es bisher an einem Gesamtkonzept gefehlt, wie mit dem Plangebiet weiter verfahren werden soll, so dass verschiedene Akteure nebeneinander ihre Einzelvorhaben umgesetzt haben (z.B. Deutsche Bahn, Festungsverein, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz). All diese einzelnen Projekte hatten nur gemeinsam, dass die Lebensräume im Plangebiet überwiegend negativ verändert wurden. Vor allem der Baum und Gehölzbestand wurde mit den verschiedensten Begründungen immer weiter reduziert, wodurch sich auch die Artenzusammensetzung der Fauna verändert hat.

Aus dem Umweltbericht zum Projekt „Sanierung der Eskarpenmauer in der Maybachstraße“ geht hervor, dass die Künette in dem zu betrachtenden Abschnitt als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG Abs.2 Nr. 1 und 2 aufzufassen ist. Gemäß Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 Abschnitt 1 Nr. 8 Absatz 2 werden künstlich geschaffene Biotope, die nach ihrer Entstehung natürlichen Sukzessionsabläufen überlassen oder nur extensiv genutzt wurden und damit weitgehend typische Pflanzen- und Tiergemeinschaften aufweisen, ebenfalls als naturnah bezeichnet. Die Künette ist demnach gemäß Abschnitt 2 Nr. 1 der Biotoptypenrichtlinie als naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden naturnahen Vegetation anzusprechen. Es sind einige der charakteristischen Pflanzenarten (Berula erecta, Petasites- und Bidens-Arten) sowie Röhrichte vertreten. Außerdem wird der Bereich regelmäßig überschwemmt, so dass auch Abschnitt 2 Nr. 3 (Regelmäßig überschwemmte Bereiche naturnaher Bereiche fließender Binnengewässer) einschlägig ist. Der Schutzstatus wurde im September des Jahres 2020 in Auswertung des genannten Umweltberichts durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt. Das geschützte Biotop ist im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.


Schulz