

Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 18.12.2017
Bearb: Hr. Ohst



Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Entwurf und Änderung des Geltungsbereichs zum B-Plan Nr. 229-6 „Am Sternsee“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Es wird angeregt,

1. die Lage der Baulinien und Baugrenzen sowie einiger anderer Festsetzungen im Sinne einer Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verändern.
2. im Planteil B die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung zu überarbeiten und zu ergänzen.
3. den Umweltbericht zu überarbeiten, insbesondere ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Zu 1: Das WA7 ist zum Bruno-Beye-Ring mit einer Baulinie abgegrenzt, die zwischen 10 und 5 m vom vorhandenen Baukörper entfernt verläuft. Eine Bebauung entlang dieser Linie würde die Beseitigung des Baumbestandes vor den Hausnummern 7 bis 12 erfordern. Angesichts der insgesamt im WA7 zur Verfügung stehenden bebaubaren Fläche ist dies als vermeidbarer Eingriff bzw. vermeidbare Baumfällung anzusehen. Die bebaubare Fläche sollte auf die Front der Bestandsbebauung zurückgenommen werden.

Im WA1 befinden sich nordwestlich des Sternsees zwei Baufelder, deren Bebauung Verluste an der öffentlichen Grünfläche des Sternsees erzeugen würden. Mit der Beibehaltung des vorhandenen Verbindungsweges und einer Verschiebung des kleineren Baufeldes nach Nordwesten bis hinter den Verbindungsweg könnte ein Eingriff in die Gehölzfläche ohne Einbuße bebaubarer Fläche vermieden werden.

An der Nordwestecke des Plangebiets (Ecke Olvenstedter Chaussee / Olvenstedter Grund) wird das Bauland mit einer Baugrenze auf das Flurstück 10274 ausgedehnt. Eine Umsetzung dieser Bebauung würde den Verlust mehrerer wertvoller und erhaltenswerter Bäume nach sich ziehen ohne dass es zu einem nennenswerten Zuwachs an nutzbarer Fläche käme. Diese Beeinträchtigung ist damit ebenfalls vermeidbar. Da sich das Flurstück nach meiner Kenntnis in städtischem Eigentum befindet sollte es der dreieckförmigen öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden.

Im WA6 in der Teilfläche „Meitzendorfer Hof“ soll laut Festsetzung von Baulinie und Baugrenze die Baufläche um ca. 10 m nach Südosten erweitert werden. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, warum im WA6 Gebäudetiefen von 20 m erforderlich sein sollen. Die Bestandsgebäude weisen fünf Geschosse auf, die neuen Festsetzungen lassen maximal vier Geschosse zu bei einer erheblichen Vergrößerung der bebaubaren Fläche. Dies widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Vorliegend würde dadurch die Gehölzreihe an der Nordwestseite des Parkplatzes (Roggengrund 22 – 25) komplett entfallen. Hinzu kommt, dass die Verkehrsfläche der Stichstraße zielsicher auf den geschützten und erhaltenswerten Baumbestand gelegt wurde. Beide Festsetzungen sind nicht nachvollziehbar und als vermeidbare Beeinträchtigungen unzulässig. Es wird dringend empfohlen, sich am baulichen Bestand bzw. der ehemals vorhandenen Bebauung zu orientieren.

Die Abgrenzung zwischen der öffentlichen Grünanlage am Sternsee und dem WA5 folgt nicht dem vorhandenen Bestand. Es handelt sich vielmehr um eine willkürlich und schematisch gezogene Linie, die mehrfach Randbereiche von Gehölzgruppen schneidet, die eindeutig der Grünanlage zuzurechnen sind. Hier sind die nächsten vermeidbaren Eingriffe programmiert, die über den reinen Flächenverlust der Grünanlage hinausgehen. Das Anschneiden von Gehölzgruppen ist immer mit dem Risiko verbunden, dass der verbleibende Bestand hinsichtlich seiner Standsicherheit problematisch wird, da die an den Winddruck angepassten Randexemplare fehlen. Es werden demnach aus Verkehrssicherheitsgründen weitere Gehölze zu entnehmen sein, die den Eingriff vergrößern. Durch eine an den Bestand angepasste Grenzziehung zwischen dem Bauland und der Grünanlage ließe sich dies verhindern. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf meine Aussagen über das WA1 (siehe oben Absatz 2).

Der Sinn der Festsetzung der bisherigen Erschließungsstraße vor den Häusern Roggengrund 28 – 31 als Bauland, die Vorverlegung der Baugrenze um 4 m vor das Bestandsgebäude und die Verlagerung der Straße auf den Parkplatz erschließt sich nicht. Unter der vorhandenen Straße verlaufen Versorgungsleitungen, die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen. Durch diese nicht nachvollziehbare Verlagerung werden weitere Baumfällungen erforderlich, die als vermeidbare Beeinträchtigungen nicht genehmigungsfähig sind.

Die Lage der Baulinie und Baugrenze des gegenüber Roggengrund 28 – 31 liegenden WA2 führt dazu, dass eine Erhaltung der an seinem Nordende befindlichen Baumreihe nicht möglich ist. Es ist unklar, welchem Zweck die Erhaltungsfestsetzung an dem Fuß- und Radweg zwischen dem WA2 und WA 7 dient. Baumbestand befindet sich, wie auf der Kartengrundlage der Planzeichnung zu erkennen ist, auf der Trasse des Weges und unmittelbar an der Baugrenze des WA2. Bei Verwirklichung der Planung kann dieser Bestand nicht erhalten werden. Mit einer geringfügigen Anpassung an die Realität ließe sich hingegen der Baumbestand erhalten.

Zu 2: Mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche IV am Weizengrund gibt es keine Festsetzungen für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auch der Umweltbericht lässt konkrete Aussagen dazu weitgehend vermissen.

Eine Festsetzung wie in § 21 hat sich in der Praxis als nicht tauglich erwiesen, da ihre Umsetzung nicht ausreichend kontrolliert und durchgesetzt werden kann. Sehr häufig bestehen seitens der Grundstückseigentümer erhebliche Widerstände sowohl gegen die Bepflanzung als solche als auch gegen eine ordnungsgemäße Erhaltung der Bäume. Das Pflanzgebot müsste im Rahmen der Baugenehmigung oder durch bauordnungsrechtliche Anordnungen durchgesetzt werden. Dies geschieht in Magdeburg in der Regel nicht.

Die in § 24 festgesetzten Pflanzqualitäten sind für die Bepflanzung im Plangebiet ungeeignet. Halbstämme sind im öffentlichen und quasi-öffentlichen Raum wie im Plangebiet grundsätzlich nicht geeignet (Sichtbeziehungen, Beklettern, Vandalismus). Hochstämme mit einem Stammumfang von nur 14 – 16 cm sind für die Verwendung im Plangebiet nicht robust genug (Hunde, Vandalismus). Es wird dringend empfohlen, die Mindestqualität einheitlich als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm festzusetzen.

Die Pflanzgebotsfläche zwischen dem WA5 und WA6 (Giebelseite Roggengrund 31) ist mit einer Breite von nur 2 m ungeeignet zur Aufnahme der in § 25 festgesetzten Pflanzung.

Dies gilt ebenso für die Pflanzgebote am Fußweg zwischen WA 1 und WA 7 sowie am Süden des WA 2 gegenüber Roggengrund 28.

Die Grauwackewand am Sternsee ist als Naturdenkmal geschützt. Eine entsprechende Darstellung als nachrichtliche Übernahme fehlt in der Planzeichnung. Sie ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 3: Im Umweltbericht wird auf Seite 24 im Kapitel „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ behauptet, geschützte Tierarten seien nicht betroffen. Dies trifft nicht zu. Darauf wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits in der Stellungnahme vom 09.07.2015 hingewiesen, dennoch wird die unwahre Behauptung im Umweltbericht von 2017 wiederholt. In den Bestandsgebäuden befinden sich Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen, die als europäische Vogelarten besonders geschützt sind. Dies gilt auch für ihre Niststätten, die im Falle von Sanierung oder Abriss der Gebäude der Gefahr ausgesetzt sind beseitigt zu werden. Dies ist gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten soweit die ökologische Funktion der betroffenen Niststätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird. Davon ist bei den Koloniebrütern Mauersegler und Haussperling regelmäßig auszugehen, wenn ganze Häuserblocks saniert oder abgerissen werden. Auf Seite 30 wird erneut entgegen den Hinweisen der Naturschutzbehörde erklärt, dass nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen sei.

Die Aussage auf Seite 29 zum „Schutzgut Landschaft“, der Baumbestand finde bei der Planung „soweit stadtplanerisch möglich“ Berücksichtigung, ist nicht prüfbar. Es ist zwar ein Baumkataster erstellt worden, allerdings ohne die Bäume zu kennzeichnen, die der Planung zum Opfer fallen. Dadurch ist es nicht möglich, mit vertretbarem Aufwand zu prüfen wie groß der Anteil zu fällender Bäume am Gesamtbestand sein würde und ob die Planung im Hinblick auf die Erhaltung z.B. besonders großer, alter oder vitaler Bäume optimiert wurde.

Angesichts der Festsetzungen, die in den Anregungen 1 und 2 in dieser Stellungnahme behandelt wurden, kann von einer Rücksichtnahme auf den geschützten Baumbestand nicht gesprochen werden. Bebauungsplan und Umweltbericht wälzen die Lösung der vom Bebauungsplan verursachten Konflikte in unzulässiger Weise auf nachfolgende Genehmigungsverfahren ab: *„Sofern Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, sind jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz zu schaffen.“* (Umweltbericht S. 30).

Im Baumkataster sind die zur Fällung vorgesehenen Bäume zu kennzeichnen, sodann ist der erforderliche Ersatz nach der „Methode Westhus“ zu bestimmen. Der Bebauungsplan muss im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung Aussagen darüber enthalten, wo der erforderliche Ersatz gepflanzt werden soll. Dazu reicht es nicht aus, im Umweltbericht zu erklären, dass die öffentlichen Grünflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen sollen. Dies entspricht weder dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Festsetzungen (was soll wo gepflanzt werden?) noch dem Verursacherprinzip, da ein erheblicher Anteil der zu fällenden Bäume nicht im öffentlichen Raum steht, sondern auf Flächen im Privatbesitz. Die Eigentümer profitieren erheblich von den Baugebietsausweisungen, die erst durch Fällung der Bäume umsetzbar sein werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die daraus entstehenden Belastungen wie die Pflege und Verkehrssicherung der Ersatzpflanzungen durch die öffentliche Hand, hier die Landeshauptstadt Magdeburg, getragen werden sollen.



Ohst

Amt 31
Umweltamt
Untere Wasserbehörde



Datum: 19.12.2017
Bearb: Fr. Risch
AZ: 31.32.4.61.544-17

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl



Stellungnahme zu Entwurf und Änderung des Geltungsbereiches zum
Bebauungsplan Nr. 229-6
„Am Sternsee“
Stand: April 2017
Planverfasser: LH MD Stadtplanungsamt

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben mit folgender Ergänzung der Punkte 4.2 Ver- und Entsorgung – Niederschlagswasser sowie 5.1 Öffentliche Grünflächen – Grünfläche „Sternsee“ der Begründung zum Entwurf zu.

Zu 4.2

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 (Belegt durch ein Baugrundgutachten), ist das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten

Zu 5.1

Der Sternsee ist ein Gewässer II. Ordnung.

Beabsichtigte Maßnahmen am Gewässer bedürfen nach § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Genehmigung der Wasserbehörde.

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 ist ggf. auch von privaten Grundstücken, die neu bebaut werden die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Netz zu prüfen, z.B. als Notüberlauf von Regenrückhaltebecken, Regenwasserzisternen.



Risch