Landeshauptstadt Magdeburg

DS0112/14 Anlage 3

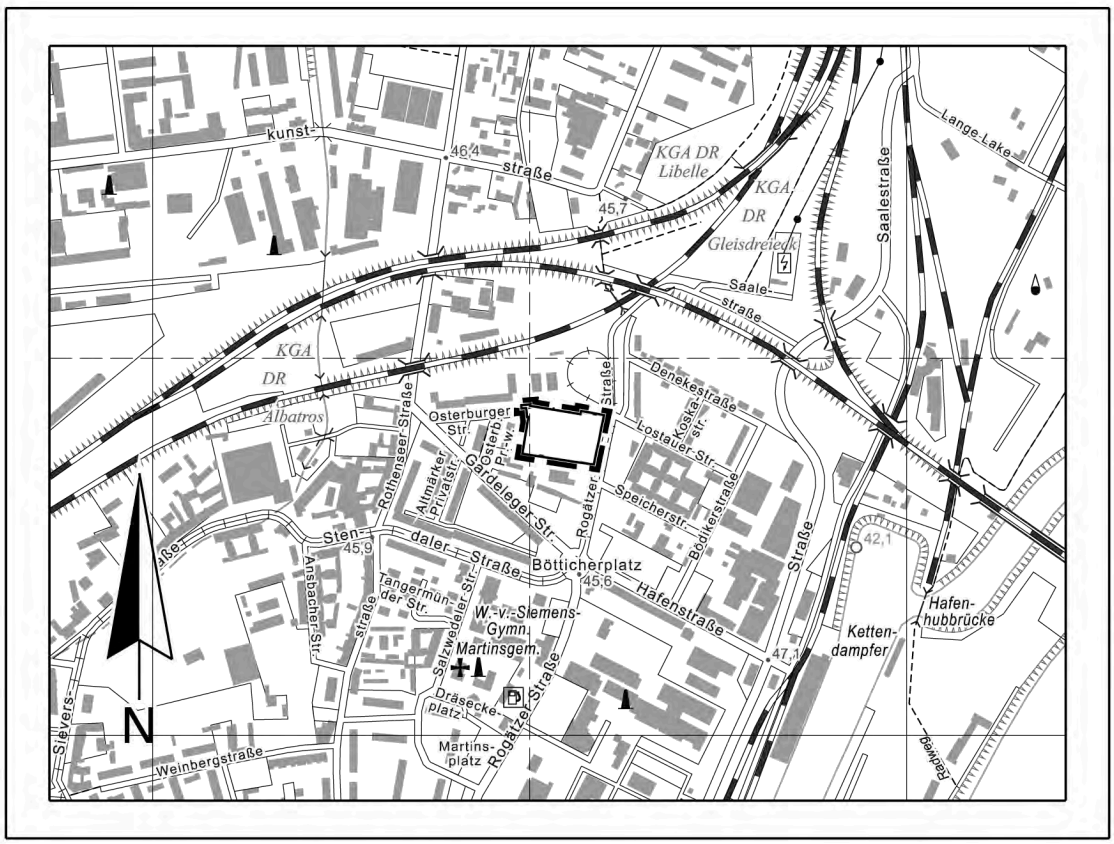
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-4.1

OSTERBURGER STRASSE

Stand: März 2014



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2014

Planverfasser:

FÜRSTE & PARTNER
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER

39104 MAGDEBURG * Harnackstraße 7
Tel.(0391) 5557932 Fax(0391) 5632658
Funk (0177) 492 88 84
E-MAIL:MATTHIAS.FUERSTE@T-ONLINE.DE

I N H A L T S A N G A B E

0. Veranlassung ... 3

1. Allgemeines ... 3

1.1 Grundlagen ... 3

1.2 Planunterlage ... 3

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 3

1.4 Einordnung des Gebietes ... 4

1.5 Gegenwärtige Nutzung ... 4

1.6 Topographie des Planbereiches ... 5

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan ... 5

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 5

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6

3. Wesentlicher Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes/ Planungsrecht ... 6

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 7

+ Verkehr ... 8

+ Schmutzwasserableitung ... 9

+ Regenwasserableitung ... 9

+ Gas ... 10

+ Wasser ... 10

+ Elektro ... 10

+ Infoanlagen ... 11

+ Straßenbeleuchtung ... 11

3.3. Immissionsschutz ... 12

3.4. Denkmalschutz ... 13

3.5. Bodenschutz ... 13

5. Sozialmaßnahmen ... 16

6. Flächenübersicht ... 17

0. Veranlassung

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178-4C „Stendaler Straße“. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist allerdings erforderlich, weil das geplante Vorhaben nur teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Im Plangebiet wird somit der B- Plan Nr. 178-4C durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 ersetzt.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbebauung nebst den erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen. Damit soll das gesamte Siedlungsgebiet ergänzt bzw. vervollständigt werden.

Zielstellung für den benannten Bereich ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie deren Nachverdichtung.

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 13a, § 4, § 4a- 4c, § 8-10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diente der amtliche Lageplan, zur Verfügung gestellt durch ÖBVI Hartmann, Agnetenstraße 10, 39108 Magdeburg.

Zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurden die Daten der Vermessungsgrundlage in ein CAD- System übernommen und im Maßstab 1: 500 bearbeitet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Flur 275 und wird umgrenzt:

Im Norden:	von der Nordgrenze des örtlich vorhandenen Fuß-Radweges zwischen Osterburger Straße und Rogätzer Straße, verlaufend auf den Flurstücken 10039, 10094, 10098 und 10093 sowie von der Nordgrenze des Flurstückes 10039;
Im Osten:	von der Westgrenze der Rogätzer Straße;
Im Süden:	von der Südgrenze der Flurstücke 772/161 und 161/19;
Im Westen:	von der Westgrenze des Flurstückes 161/19 und von der West- und Südgrenze des Flurstückes 10039.

1.4 Einordnung des Gebietes

Die Flächenausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Magdeburg, Flur 275,

Flurstücke	10325	6.349 qm
	10039	91 qm
	10030	13 qm TF
	10316	43 qm TF
	10094	218 qm TF
	Summe (grafisch ermittelt)	6.714 qm

Die Zuordnung der Flurstücksnummern erfolgt gemäß Durchführungsvertrag zwischen Erschließungsträger und der Stadt Magdeburg.

1.5 Gegenwärtige Nutzung

Der Standort wird derzeit wie folgt genutzt:

- Brachland, Sukzessionsfläche; teilweise Verbuschung mit folgendem relevanten Baumbestand:

Pappel	0,7 m	10,0 m
Pappel	0,3 m	8,0 m
Pappel	0,9 m	18,0 m
Nussbaum	0,3 m	8,0 m

Schwarzpappel	0,9 m	12,0 m
Pappel	0,2 m	6,0 m
Eiche	0,2 m	6,0 m
Kastanie	**0,4 m**	**8,0 m**
Linde	0,7 m	10,0 m

und weiterem Nadelbaum und Obstbaumbestand.

Die markierte Kastanie soll im Bestand verbleiben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein durch die Stadt Magdeburg angelegter Gehweg (Verbindung Rogätzer Straße- Straßenbahnhaltestelle/ Wohngebäude an der Osterburger Straße) in einer durchgehenden Breite von 2,5 m.

1.6 Topographie des Planbereiches

Das Plangebiet ist nahezu eben. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 0,4 m.

Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und zur Schaffung von Ableitungsverhältnissen sind geringe Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs. 4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Relevant für den Planungsbereich ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im für das Gemarkungsgebiet Magdeburg existierenden Flächennutzungsplan ist die bezeichnete Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche nach § 1 BauNVO dargestellt.

Die gemischte Baufläche umfasst den Bereich zwischen der Osterburger Straße, der Rogätzer Straße und der Gardelegener Straße.

Aufgrund der in diesem Areal bereits vorhandenen rein gewerblich genutzten Grundstücksflächen entspricht die Festsetzung eines Teilabschnittes (Plangebiet) zur Errichtung einer Wohnbebauung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178-4C „Stendaler Straße“. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist allerdings erforderlich, weil das geplante Vorhaben nur teilweise den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Im Plangebiet wird somit der B- Plan Nr. 178-4C durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 ersetzt.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Wohnbebauung nebst den erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen.

Es kann eingeschätzt werden, dass der bezeichnete vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch seine Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Osterburger Straße nicht entgegenstehen wird.

3. Wesentlicher Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes/ Planungsrecht

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 178-4.1 Magdeburg, Osterburger Straße besteht

1.) aus der Planzeichnung (Planteil A),

2.) den textlichen Festsetzungen über das Planungsrecht (Planteil B) und

3.) der Begründung zum B- Plan

1.) Planzeichnung (Planteil A)

Der vorhabenbezogene B- Plan bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie weiterer Festlegungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

2.) Textliche Festsetzungen (Planteil B)

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

→ Festsetzung: 1.1. Vorhaben

Auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet sind die in nebenstehender Planzeichnung festgesetzten baulichen Anlagen zugelassen:

- Wohngebäude in offener Bauweise.

Darüber hinaus sind untergeordnete Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck eines Wohngebietes nicht entgegenstehen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§12 und § 14 BauNVO).

→ Festsetzung: 1.2. Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)

Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt.

→ Festsetzung: 1.3. Geschossflächenzahl (§17 BauNVO)

Auf den privaten Flächen werden nach § 17 BauNVO als Geschossflächenzahl GFZ 1,2 festgesetzt.

→ Festsetzung: 1.4. Gebäudehöhen (§18 BauNVO)

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festlegung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfirstlinie.

Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der Charakter der gemischten Nutzung beibehalten und weiter ausgeprägt wird. Unter Beachtung der südlich angrenzenden Gewerbenutzung wird Wohnbebauung entwickelt. Es sollen

sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wesentlich stören könnten.

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 25 vom Hundert begrenzt. Dadurch kann ein Baugrundstück nur bis zu 50 % seiner Fläche bebaut und versiegelt werden, sodass ein relativ hoher Grünanteil bei der Neubebauung erhalten bleibt. Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl berücksichtigt einerseits die vorhandene Topographie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich „zwischenschaltenden“ Abpflanzung in allen Richtungen der Übergang in die umgrenzende Bereiche „fließend“ gestaltet. Bezugssystem für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche.

3.2 Erschließungsmaßnahmen

+ Verkehr

Zur Erschließung des Plangebietes ist es erforderlich eine öffentliche Planstraße mit Anbindung an die „Osterburger Straße“ zu errichten. Von dieser Planstraße werden alle 18 Grundstücke erschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche der Planstraße in einer Breite von 5,4 m soll wie folgt ausgestaltet werden:

Fahrbahnbreite 5,1 m zzgl. 0,3 m für die Betonrückenstütze.

Die Straße ist eine reine Anliegerstraße, die gepflastert werden soll.

Die Verkehrsanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und der Feuerwehr befahren werden kann. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Fachbereichen sind erfolgt.

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der SWM:

+ Schmutzwasserableitung

- Anbindung an Hauptleitung SW

Die Anbindung an das Schmutzwassernetz erfolgt über die geplante SW- Leitung DN 200 Stzg. in der Planstraße an den Schacht und anschließender DN 350 in der Osterburger Straße.

Die Tiefenlage des Anbindepunktes beträgt 4,27 m u.OKG, so dass hier ein außenliegender Absturz eingeordnet werden soll. Dabei ist die WN 01/07 AE zu beachten.

- Hauptleitung SW

Die zu verlegende Leitung wird in DN 200 Stzg. auf einer Länge von ca. 130,0 m ausgeführt. In der Hauptleitung werden insgesamt 5 Schächte angeordnet / Ausführung als Fertigteilschacht DN 1000/ Ausführung entsprechend Technische Organisationsanweisung WN 01/07 AE.

Zum geplanten Abwasserkanal DN 200 ist eine Gesamtschutzstreifenbreite von b=6 m einzuhalten. Eine Überbauung der Anlagen ist nicht zulässig.

Die Anordnung der tiefbautechnischen Leitungen im Straßenraum geht aus dem Regelquerschnitt hervor.

- Hausanschlussleitungen SW

Die Schmutzwasseranschlusskanäle werden über einen Abzweig 45° und einen 45° Bogen an den Hauptkanal angeschlossen. Für jedes Grundstück wird ein Kunststoff-Systemschacht Klasse D mit einem Schachtdurchmesser von 400 mm; Schachtboden mit 3 Zuläufen; und teleskopierbarer Schachtabdeckung; Schachtdeckel zum Klemmen eingebaut.

+ Regenwasserableitung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser soll schadlos in den Untergrund abgeleitet werden.

Dazu wird parallel zur Fahrbahn ein Grünstreifen in einer Breite von 2,10 m angelegt, der als Mulde gestaltet wird. In dieser Mulde wird das anfallende Regenwasser gesammelt und über Regenwassereinläufe den angeordneten Sickerschächten zugeführt.

Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die ATV 138 zu berücksichtigen.

Für die Einleitung/Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde vor der Errichtung der Anlage einzuholen.

Sollten bei den Baumaßnahmen alte Brunnen aufgefunden werden, so ist die untere Wasserbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die untere Wasserbehörde entscheidet über den Fortgang der Arbeiten (Rückbau bzw. Verfüllung des Brunnens).

Die Verkehrsfläche und die Fläche für die Mulde sollen nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden.

→ Festsetzung: 2.1. Niederschlagwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch die Anlieger aufzufangen und schadlos in den Untergrund abzuleiten. Die Ergebnisse und Hinweise des Baugrundgutachtens sind dabei zu berücksichtigen.

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdurchlässig befestigt sein müssen, wie z. B. PKW- Stellflächen, Fußwege u.ä. dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke. Der Fugenanteil muss hier mindestens 30% betragen.

+ Gas

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung zu 100% bauträgergebunden errichtet wird und die Gebäudeheizungen ohne Gas betrieben werden sollen.

+ Wasser

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht erschlossen. Folgender in Betrieb befindlicher Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich:

- VW OD 110 PE, Baujahr 2012, im nördlichen Straßenbereich der Osterburger Straße
- VW OD 160 PE, Baujahr 2002, im östlichen Straßennebenbereich der Rogätzer Straße.

Zwischen den beiden Versorgungsleitungen ist ein Ringschluss herzustellen.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu erfolgen. Der Systemdruck beträgt 4,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

+ Elektro

Anschlusspunkt ist die Trafostation Osterburger Privatweg 6.

Im Zusammenhang mit der Schmutzwasserableitung ist ein Stufengraben herzustellen, der die o.g. Leitungen aufnimmt. Tiefbau und Verlegeleistungen erfolgen direkt durch die SWM.

+ Infoanlagen

Eine Erschließung zur Versorgung von Informations-technischen Diensten (Tel./TV/Internet) ist technisch möglich. Zu investiven Maßnahmen befindet sich MDCC mit dem Erschließungsträger in Verhandlung.

+ Straßenbeleuchtung

Im Zuge des Straßenausbaus ist im gesamten Straßenabschnitt eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Anordnung und Anschluss der Straßenleuchten wird in Abstimmung mit der Stadt Magdeburg noch präzisiert.

→ Festsetzung: 2.2. Ersatzbepflanzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumfällungen sind fachmännisch von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die zu erhaltene Kastanie ist fachmännisch zurück zu schneiden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz durch Anpflanzen von:

2 Stck. einheimische Laubbäume, STU 18-20, 3 xv.

Außerhalb des Plangebietes erfolgt der Ersatz

- auf dem Flurstück 161/1 durch Anpflanzen von:

1 Stck. Schwarzpappel, STU 18-20 3 xv

6 Stck. einheimischer Laubbäume, STU 18-20 3xv

- und auf dem Flurstück 1753/161

1 Stck. Nussbaum, STU 18-20 3 xv.

Auf der östlichen Seite des Plangebietes sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes und zur optischen Abschirmung der Wohnbereiche gegenüber der Rögätzer Straße Sträucher als Hainbuchenhecke (mindestens 2x v., Pflanzhöhe 60- 100 cm) in einem maximalen Abstand von 0,60 m zu pflanzen.

Im Zuge einer Vorabstimmung wurde der Baumbestand gemeinsam mit dem Umweltamt der Stadt Magdeburg gesichtet und bewertet.

Dabei wurde festgestellt, dass der vorhandene Baumbestand abgängig ist und kein Entwicklungspotenzial hat.

Einzig die Kastanie im nordöstlichen Bereich ist substanziell erhaltenswert.

Da der Ersatz der zu fällenden Bäume nur eingeschränkt auf dem Baugebiet durch das Anpflanzen von 2 einheimischen Bäumen erfolgen kann, sind durch den Vorhabenträger auf geeigneten, ihm zu Verfügung stehenden Grundstücken weitere Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Der Ersatz erfolgt nunmehr auf den Flurstücken 161/1 und 1753/161.

Die Abpflanzung des östlichen Plangebietes zur Rogätzer Straße mittels einer Hainbuchenhecke erfolgt im Wesentlichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten.

3.3. Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Schallschutz ECO AKUSTIK wurde mit Stand 11.07.2008 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis der Änderungsentwürfe, topografischen Karten und Angaben zum Straßen- und Schienenverkehr sowie zum Gewerbe ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten liefert unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Darstellung der Außenlärmpegel erfolgt im B-Plan in Form von farbigen Linien, die jeweils die Grenze des Lärmpegelbereiches dokumentieren.

→ Festsetzung: 3. Immissionsschutz

Im Plangebiet kommt es durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von der in der Anlage 6 des ECO AKUSTIK-Gutachtens vom 11.07.2008 (Projekt-Nr.: ECO 08035) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen is

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die den Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

Die Orientierungswerte (DIN 18005 Beiblatt 1) sind durch Verkehrs- und Gewerbelärm tags und nachts in einigen Bereichen des Plangebietes überschritten. Diese Orientie-

rungswerte der DIN 18005 sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde. Beim Überwiegen anderer Belange, wie z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, kann nach oben abgewichen werden.

Aus der Überschreitung der Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz Nr. 3. soll die nach § 15 BauNVO normativ bestimmten zumutbaren Lärmbelästigungen in schutzbedürftigen Gebieten, in denen Wohnhäuser errichtet werden, sichern.

3.4. Denkmalschutz

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Straße 25, 3175 Heyrothsberge. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmales notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation hat nach § 14 (9) DenkmSchG LSA der Erschließungsträger aufzukommen.

3.5. Bodenschutz

Zur Meldung von Auffälligkeiten:

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt.

Im B-Plangebiet sind mit den ausgewiesenen Reihenhäusern Gebäude zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist.

Soweit bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, sichert der Hinweis die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unter-

richtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o. g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. Marz 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	**Vegetationsart**	**Regelmächtigkeit (cm)**
Haus- und Kleingärten	Zier- und Nutzpflanzen	50 bis 100
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40

- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte ZO der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfallen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

- § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nahrstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vor-

gaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o. a.) nachzuweisen.

Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben:

Nach Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht und vor der Bepflanzung ist ein Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde (UWB) durchzuf0hren.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, da im Rahmen von Baugrunduntersuchungen eine flächendeckende Auffüllung aus Bodenmaterial, Ziegelbruch, Schotter/Splitt, Sand, Kiessand, Mörtelresten, Betonbruch, Kies, Ton , Asche, Schlacke, Kiessand, Kohlegrus, Schotter, Dachpappe, Fundamentreste, Rostbänder bzw. Rostnester etc. in wechselnden Anteilen bis zur Endteufe von 4 m erbohrt wurde bzw. weil in ehemals überbauten Bereichen die Bodeneigenschaften die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeintrachtigt oder zerstört sind.

Aus den jeweiligen Bohrkernen wurden insgesamt 4 Mischproben untersucht.

Im Bereich der zukünftigen Hausgarten wurden keine Schadstoffgehalte nachgewiesen, welche für den Wirkungspfad Boden-Mensch den jeweiligen Prüfwert (Pw) für Wohnen bzw. Kinderspielflachen im Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Im Hinblick auf einen Direktkontakt sind hier nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Die ermittelten Eluatgehalte liegen in dem genannten Bereich ebenfalls unter den im Anhang 2 BBodSchV ausgewiesenen Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bzw. unter der Nachweisgrenze. Deshalb wird auch hier der Einschatzung des Gutachters gefolgt, dass die nachgewiesenen Schadstoffe gering mobil sind und für das Schutzgut Grundwasser nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefahr von der Auffüllung ausgeht. Einer Versickerung des Niederschlagswassers wird hier seitens der unteren Bodenschutzbehörde zugestimmt.

In den anderen Bereichen werden die Versickerungsanlagen den Gegebenheiten entsprechend angepasst.

Aus den o. g. Gründen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i. W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Haus- und Kleingärten beträgt 0,50 bis 1,00 m, für Rasen 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m, wobei eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt.

Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV.

Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i. V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte ZO der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu gewährleisten. Deshalb ist das Setzungsverhalten des Bodenmaterials zu berücksichtigen. Die geforderten Nachweise über die Eignung des Materials und die Dokumentation über den Umfang des aufgebrachten Bodenmaterials sowie der Ortstermin dienen der Kontrolle über die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahme. Die Kontrolle ist vor der Bepflanzung erforderlich, damit ggf. Nachbesserungen mit verhältnismäßig wenig Aufwand möglich sind.

4. Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Erschließung durch den Investor/ Grundstückseigentümer übernommen wird.

Die Erschließungs- und Vorhaltungskosten werden im Zusammenhang mit der weiteren Vorbereitung des Standortes ermittelt.

Mit den Versorgungsträgern sind durch den Vorhabensträger Einzelabstimmungen erforderlich, die die Ver- und Entsorgung des Gebietes und die spezifischen Anschlusserfordernisse des Investors garantieren.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage zu sein, zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB mit der Stadt.

Die Folgekosten für die Erschließung ergeben sich bei einem Ansatz von 1,50 €/(qm x a) zu ca. 2.100,00 € / a.

5. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6. Flächenübersicht

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	830 qm
Öffentliche Gehwegfläche	250 qm
Öffentliche Grünfläche als Muldenfläche	312 qm
Private Grundstücksfläche	5.322 qm
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes	**6.714 qm**