

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0181/16	Datum 02.05.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.06.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.08.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.08.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	18.08.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg"

Beschlussvorschlag:

1. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122-3.1 „Am Schöppensteg“, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.03.2016:

a) Stellungnahme:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm hingewiesen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Bahnstrecken Magdeburg - Stendal und Magdeburg - Oebisfelde sowie des Güterbahnhofs Magdeburg - Rothensee. Bestandteil der Planunterlagen ist das Schalltechnische Gutachten „Ermittlung der

Schallimmissionsvorbelastung auf ein geplantes Wohnbauvorhaben Am Schöppensteg in Magdeburg" (ECO Akustik Barleben, 30.11.2015). Darin werden die Schienenverkehrslärmbelastungen im Plangebiet sachgerecht ermittelt. Im Ergebnis dessen werden ganz erhebliche Überschreitungen der Planungsrichtwerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet prognostiziert. Die maximalen Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung liegen bei 65 dB(A) tagsüber und 66,3 dB(A) nachts. Die Überschreitungen belaufen sich somit auf bis zu 10 dB(A) tagsüber und 21,3 dB(A) nachts.

Als gewissermaßen letztes Mittel der Wahl werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch könnte innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Doch bereits bei spaltbreit geöffneten Fenstern dürfte eine ungestörte Kommunikation tagsüber bzw. ein gesunder Schlaf nachts kaum mehr möglich sein. Stark eingeschränkt ist auch die Möglichkeit zur Anlage von Außenwohnbereichen für Ruhe und Erholung.

Laut Festsetzung 3.2 sollen Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Außenlärmpegeln >45 dB(A) auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Diese Festsetzung ist nicht vollziehbar, da selbst auf den schallabgewandten Seiten Außenpegel > 45 dB(A) zu erwarten sind.

In Anbetracht der Höhe der prognostizierten Schallimmissionen von zum Teil > 60 dB(A) nachts können auch Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Von daher müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

Des Weiteren befindet sich knapp 100 Meter östlich der Baugrenze das Kombiwerk Magdeburg-Rothensee der DB Schenker. Hier werden Lokomotiven der Güterverkehrssparte und Güterwagen instand gehalten. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Emissionen und Immissionen der Anlage nicht betrachtet, da keine Daten zur Verfügung standen und das Plangebiet ohnehin bereits durch den Schienenverkehr erheblich verlärm ist. Grundsätzlich handelt es sich hier um Gewerbelärm, der gesondert zu beurteilen ist. Im Gegensatz zum Verkehrslärm gelten die Grenzwerte für Gewerbe- und Industrielärm entsprechend der Regelungen der TA Lärm grundsätzlich außen. Auf Grund der geringen Abstände können Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist hier das Eisenbahn-Bundesamt.

b) Abwägung:

Die Verkehrslärmemissionen der Deutschen Bahn wurden im schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet. Dies wird auch aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde so bewertet.

Bezüglich der Überschreitungen der Planungsrichtwerte werden Maßnahmen im B-Plan festgesetzt, welche in den zukünftigen Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse sichern.

Alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, werden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen. Damit werden die Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erfüllt. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger kennt die örtlichen Verhältnisse und hat sich bewusst für diesen Standort zum Wohnen entschieden. Unter gleichen Verhältnissen bestehen weiter südlich entlang des Schöppensteges ausgedehnte Siedlungsbereiche.

Die Deutsche Bahn wurde im gleichen Verfahren beteiligt. Aufgrund der in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindlichen Wohngrundstücke kann davon ausgegangen werden, dass keine Überschreitungen gewerblicher Richtwerte für Emissionen der Bahnnutzung vorliegen, da ansonsten schon für den Bestand seitens der Bahn Maßnahmen ergriffen werden müssten. Die Deutsche Bahn hat in ihrer Stellungnahme im gleichen Verfahren keine Bedenken bezüglich möglicher Konflikte zwischen Gewerbelärm und Wohnen abgegeben.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2016:

a) Stellungnahme:

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes an der Haupteisenbahnstrecke sind die Immissionsrichtwerte besonders nachts mit 21 dB(A) erheblich überschritten.

Die Angaben über den Schienenverkehr erfolgten durch die Deutsche Bahn AG, zum Gewerbelärm wurden keine Aussagen gemacht. Sollte es beim Gewerbelärm Überschreitungen geben, besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits jetzt bei der Deutschen Bahn AG Handlungsbedarf.

Durch die untere Immissionsschutzbehörde ergeben sich folgende Anregungen:

Um an diesem Standort gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind folgende textliche Festsetzungen zu ergänzen:

„Alle Räume, die zum ständigen Aufenthalt gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – dienen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, um einen ausreichenden Luftaustausch und Schallschutz zu gewährleisten.“

Der Punkt 5.1 der Festsetzungen sollte wie folgt ergänzt werden:

„Die Vorbelastung durch Schienenverkehr führt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 122-3.1 zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere in der Nacht.“

Die Hinweise im Planteil B sollten wie folgt ergänzt werden:

„Durch die Nachbarschaft des Freibades mit den dort befindlichen Spiel- und Sporteinrichtungen kann es in den Sommermonaten zu Lärmbelästigungen durch verhaltensbedingte Geräusche kommen. Der von Kindern ausgehende Lärm ist als sozialadäquat hinzunehmen.“

b) Abwägung:

Da seitens der DB AG keine Hinweise zu möglichen Problemen hinsichtlich von Gewerbelärm gegeben wurden und in der südlichen Nachbarschaft in gleichem Abstand zu den Bahnanlagen Wohnbebauung besteht, wird von einer nicht problematischen Situation im Hinblick auf Gewerbelärm ausgegangen.

Die angeregten Ergänzungen und Überarbeitungen wurden vorgenommen, der Planteil B entsprechend der Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde überarbeitet.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2016:

a) Stellungnahme:

Kenntnisstand Altlasten:

Das Bebauungsplanareal befindet sich vollständig auf der Altlastverdachtsfläche Nr. 500449 „ehem. Maschinenbau“ der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Der Altlastverdacht leitete sich aus dem langjährigen (Baujahr des Fabrikhalle laut Inschrift: 1910) gewerbe- und nutzungstypischen Umgang mit schadstoffhaltigen Substanzen, wie Mineralölen und -fetten, Lösungsmitteln, Kraftstoffen etc. ab.

Unter anderem zur Deklaration der Schadstoffzuordnungswerte des Bodens wurde 2015 ein Baugrundgutachten^[1] angefertigt. Im Zuge dessen wurden 14 Rammkernsondierungen bis maximal acht Meter unter Geländeoberkante niedergebracht. Aus den Bohrungsprofilen geht hervor, dass der Großteil des Geländes aufgefüllt ist, und dass dabei, zumindest im nördlichen Teilareal, auch Schlacken eingebracht wurden. Die Analyse einer Mischprobe^[2] aus sieben Bohrungen hat den Altlastverdacht erhärtet. Sie führten zur Zuordnung des Boden(aushub)s zum Zuordnungswert Z2 (Feststoff) bzw. Z1.2 (Eluat) entsprechend der LAGA Boden.

Bodenschutzrechtlich, in Hinblick auf die Wirkungspfade zwischen den Schutzgütern, lassen sich aus dem Baugrundgutachten keine belastbaren Rückschlüsse ziehen, da Probennahme und -vorbereitung nicht den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprach: Die Analysen erfolgten anhand einer Mischprobe vor allem aus tieferen, und nicht aus den für die Nachnutzung bzw. für den Wirkungspfad Boden zu Mensch relevanten oberflächennahen Bodenschichten.

Wendet man die Analysewerte des Baugrundgutachtens auf die hinsichtlich der Probeentnahmetiefe unspezifischen, zurzeit nur hilfsweise als Übergangslösung ansetzbaren „Orientierungswerte für die Bodenbelastungen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)^[3] an, dann ist der Prüfwert für Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) überschritten. Demzufolge wäre gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Punkt 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes „unter Berücksichtigung der [künftigen] Bodennutzung eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen und festzustellen ist, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt“.

Des Weiteren geht aus dem Datenbestand des Landesamts für Umwelt Sachsen-Anhalt zur o. g. Altlastverdachtsfläche^[4] hervor, dass auf dem Areal 1998 eine Ortsbegehung durch das Umweltamt stattfand, wobei im Nordteil des Geländes ein Trafohaus angetroffen wurde. Da ältere Leistungstransformatoren z. T. mit stark schadstoffbelasteten Ölen betrieben wurden und weder eine Zustandsbeschreibung des Trafos noch Informationen zum Verbleib etwaigen Trafo-Öls vorlagen, erfolgte zur Klärung dieses Sachverhalts am 31.03.2016 eine erneute Ortsbegehung und -dokumentation durch die untere Bodenschutzbehörde^[5]. Diese erbrachte Hinweise auf Verunreinigungen des stark beschädigten Trafo-Raums mutmaßlich mit Betriebsmitteln o. ä. (Mineralöl, Lösungsmittel, etc.).

Bodenschutzrechtliche Auflagen:

Aufgrund der Erklärung des Vorhabenträgers (Hr. Wiesensee) im Rahmen der Besprechung mit der SB Abteilung Verbindliche Bauleitplanung, der unteren Wasser- und der unteren Bodenschutzbehörde am 22.04.2016, u. a. die o. g. Aufschüttungen zu entfernen und das Areal außerhalb der Gebäude und Verkehrsflächen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufzufüllen, kann - mit einer Ausnahme - auf die einzelfallbezogene Prüfung bzgl. schädlicher Bodenveränderung bzw. Altlasten verzichtet werden. Dazu sind die im Besprechungsprotokoll^[6] aufgeführten Selbstverpflichtungen des Vorhabenträgers als verbindlich festzulegen.

Dem Vorhaben laut vorhabenbezogenem B-Plan 122-3.1 „Am Schöppensteg“ wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) bei Einhaltung folgender Auflagen zugestimmt:

- 1) Nach Entsiegelung des Geländes sind die vorhandenen Auffüllungen vollständig abzutragen. Mit ihnen ist entsprechend den geltenden Richtlinien weiter zu verfahren. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der unteren Abfallbehörde.

Begründung

Den vorliegenden Analysen zufolge stellen die auf dem Areal anstehenden Auffüllungen eine latente, insbesondere auf Prüfwertüberschreitung durch PAK gründende Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch dar, die durch einzelfallbezogene Prüfung zu konkretisieren wäre. Aufgrund des beabsichtigten Bodenaustauschs (siehe Punkt 3) kann jedoch auf diese Prüfung verzichtet werden.

Zudem erfüllen die Auffüllungen nicht die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 BBodSchV, wie sie u. a. für die beabsichtigte Anlage von Grünflächen zwingend erforderlich ist.

- 2) Der Boden im Bereich des Trafohauses ist auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Dies kann im Zuge des Abbruchs des Gebäudes durch Entnahme und Analyse einer Mischprobe aus Sohlbeprobung erfolgen. Der Untersuchungsumfang soll wenigstens die Konzentrationen für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polychlorierte Biphenyle (PCB), Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) umfassen. Sofern die Proben Auffälligkeiten über die gültigen

Grenzwerte hinaus zeigen, wäre das räumliche Ausmaß der Kontamination zu bestimmen und das betroffene Bodenmaterial, ggf. auch über die Auffüllungen hinaus, auszukoffern und sachgerecht zu entsorgen. Zuständig für diesbezügliche Auflagen wäre die untere Abfallbehörde.

Begründung

Die scheinbar gewaltsame Zerlegung des Trafos, der spezifische Geruch und sichtbare Verunreinigungen am Traforaumboden legen den Verdacht nahe, dass schadstoffbehaftete Flüssigkeiten, wie PCB-haltiges Trafo-Öl und / oder Lösungsmittel, in den Untergrund des Trafohauses gelangt sind. Daraus leitet sich ein zusätzliches Risiko einer erheblichen Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser ab, das auszuräumen ist.

- 3) In Geländebereichen, die zur Herrichtung der Grünflächen bzw. von Hausgärten u. ä. vorgesehen sind, ist durch Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit herzustellen, die an die umgebende Geländeoberkante anschließt, mindestens aber die nachfolgend angegebene Regelmächtigkeit besitzt. dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit erfolgt:

<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit</u> (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

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 Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszug aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.

Begründung

Die angetroffenen Auffüllungen genügen nicht den Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 BBodSchV. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden. Ein Bodenaustausch bzw. -auftrag mit geeignetem Bodenmaterial entspricht der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV.

Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 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 Z0 der LAGA TR20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungs-kategorie kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu gewährleisten, weshalb

das Setzungsverhalten des Bodenmaterials zu berücksichtigen ist.

Die Untersuchungs- und Nachweispflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i. V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV

- 4) Sollten während der vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) über das bereits gutachterlich belegte Maß hinaus festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2719). Treten die Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Begründung

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, sichert die Auflage die Mitwirkung des Antragstellers entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

- 5) Der Beginn der Baumaßnahmen ist der uBB wenigstens zwei Wochen zuvor anzuzeigen. Dies kann formlos erfolgen.

Bei Abschluss der Beräumung der Auffüllungen ist ein Vor-Ort-Termin mit der uBB zu vereinbaren.

Die uBB ist bei Abriss des Trafohauses bzw. für die Probenahme zur Bodenanalytik hinzuzuziehen.

Die Analysedaten sind der uBB unverzüglich und unaufgefordert vorzulegen.

Begründung

Die Zuständigkeit für die Prüfung der Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Regelungen / Vorgaben liegt gemäß § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA bei der unteren Bodenschutzbehörde. Um den weiteren Handlungsbedarf einschätzen zu können, ist eine Anzeige des Baubeginns notwendig.

Durch Hinzuziehen der uBB insbesondere während des Bodenaus- und -einbaus und bei Probenahmen für die Bodenanalytik soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen für eine ggf. nachfolgende Änderung des Altlastenstatus der Fläche in ‚saniert archiviert‘ erfüllt wurden.

Änderungshinweise:

Das auszuhebende Bodenmaterial (Auffüllungen) genügt nicht den Anforderungen an die Folgenutzung. Es wird mutmaßlich entsorgt und durch eine durchwurzelbare Bodenschicht ersetzt (siehe unter Bodenschutzrechtliche Auflagen). Um diesbezüglich inhaltliche Konflikte zu vermeiden, sollte Punkt 5 im Planteil B, Textliche Festsetzungen Hinweise, wonach der ausgehobene Boden in nutzbarem Zustand zu erhalten ist, entfallen.

Um die Rechtsverbindlichkeit der oben formulierten bodenschutzrechtlichen Auflagen zu sichern, müssten diese direkt in die Textlichen Festsetzungen des Planteils B übernommen werden. Wegen der begrenzten Platzverhältnisse dort sowie zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Auflagen (ohne deren Begründungen) in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, z. B. als „Bodenschutzrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet“ unter Punkt 3.3 „Baugrund“ zu übernehmen, und im Hauptteil der Textlichen Festsetzungen des Planteils B unter einem gesonderten „Punkt 5: Bodenschutz“ auf diese zu verweisen.

Um auch hier inhaltliche Konflikte mit den Auflagen zu vermeiden, sollte der Passus, dass „keine wesentlichen Bodenbelastungen gefunden wurden“ unter Punkt 3.3 „Baugrund“ entfallen. Ggf. können die beiden ersten Sätze wie folgt zusammengezogen werden:

„Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches dessen geplante Nutzung nicht in Frage stellt.“

Ebenfalls in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 6. „Baugrund / Denkmalpflege“ ist im ersten Absatz vermerkt, dass „keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) vorgefunden“ wurden. Das steht in Widerspruch zu den Bohrprofilen des Baugrundgutachtens^[1], zu den Analysewerten des Prüfberichts^[2] zum Baugrundgutachten und zu den gemachten bodenschutzrechtlichen Auflagen.

Richtig ist, dass nach Bohrprofilen das Gebiet weitgehend auf Fremdstoffen (Auffüllungen) gegründet ist, und dass in sechs der 14 Bohrungen Schlacken durchteuft wurden. Der Boden(aushub) erhielt auf Grundlage der Analysenwerte insgesamt nur dem Zuordnungswert Z 2 und gilt damit, gemessen an den abfallrechtlich gültigen Grenzwerten (LAGA_M20 Boden), als erheblich schadstoffbelastet. Auch handelt es sich bei dem Gutachten „nur“ um ein Baugrundgutachten, das in der Regel nicht die Anforderungen an ein Bodengutachten erfüllt, aus dem sich Handlungsanweisungen aus Sicht des Bodenschutzes ableiten lassen: Das Baugrundgutachten betrachtet den Boden lediglich als Bauunterlage im materialtechnischen Sinne und deklariert ihn hinsichtlich seiner Schadstoffgehalte zum Zwecke der Wiederverwertung oder Entsorgung.

Unter diesem Aspekt sollte der erste Absatz beispielhaft wie folgt abgewandelt werden:

„Bei Umsetzung der Absprachen zwischen Bauträger und den zuständigen Ämtern, wonach vom Bauträger beabsichtigt ist, die vorgefundenen Auffüllungen bis auf den unbelasteten, natürlich anstehenden Untergrund abzutragen, sind schädliche Bodenveränderungen und Altlasten praktisch ausgeschlossen.“

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind unter den Punkten 3.3 und 6. Ausführungen im Sinne der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde enthalten.

Die Ergebnisse der genannten Besprechung und der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde sind in den B-Plan und die Begründung übernommen worden.

Satz 1 der Auflage 2 wurde als textliche Festsetzung übernommen. Der Verweis auf geltende Richtlinien und die Zuständigkeit ist als Festsetzung entbehrlich und kann den Ausführungen der Begründung entnommen werden.

Diese Auflage wurde verkürzt als Festsetzung übernommen. Die ausführlichen Erläuterungen zum Untersuchungsumfang sind in der Begründung enthalten.

Satz 1 der Auflage 3 wurde als textliche Festsetzung in den Planteil B aufgenommen, die weiteren Ausführungen sind in der Begründung enthalten.

Die Auflage Nr. 4 wurde in den Planteil B als Hinweis aufgenommen. Die Begründung zur Auflage ist in die Begründung zum B-Plan übernommen worden.

Die Auflage Nr. 5 ist nur in die Begründung übernommen worden. Diese Auflage findet keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch zur Formulierung einer Festsetzung, da die Fristenregelung keinen bodenrechtlichen Bezug hat.

Die Auflage kann jedoch in den noch zu verhandelnden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen und so vertraglich gesichert werden.

Es wurden alle Auflagen übernommen, die einen unmittelbaren bodenrechtlichen Bezug aufweisen und für welche eine Ermächtigungsgrundlage über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens) besteht. Darüber hinaus wurde die Begründung zum B-Plan umfangreich ergänzt. Eine weitere Regelungsmöglichkeit bietet der noch zu verhandelnde städtebauliche Vertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan. Der Vorschlag der Bodenschutzbehörde wurde nicht aufgegriffen, da die wesentlichen Inhalte der getroffenen Auflagen unmittelbar als Festsetzung zu übernehmen waren. Der Verweis auf

die Begründung entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die Formulierungen der Begründung wurden im Sinne der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde verändert.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu	
<input type="checkbox"/>	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Heinicke; Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
---------------------------------------	----	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	15.09.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 09.07.2015 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1 „Am Schöppensteg“ (Beschluss-Nr. 465-016(VI)15).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 23, Bekanntmachung am 31.03.2015).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt vom 23.02. bis 31.03.2016.

Das Aufstellungsverfahren wird mit einer Zwischenabwägung und dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0182/16) weitergeführt.

Anlagen:

DS0181/16 Anlage 1: Abwägungskatalog