

10  
L 01 20.06.13

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Lenze

**Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt, den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden in dem vorgelegten Planentwurf nur sehr unzureichend Berücksichtigung. Das Plangebiet weist einen sowohl für das Ortsbild als auch für den Naturhaushalt wichtigen Baumbestand auf, den es weitestgehend zu erhalten gilt. Dies wird in der Planzeichnung jedoch nicht umgesetzt. Es sind nur die Bäume als zu erhalten festgesetzt, die entweder als Allee ohnehin gesetzlichem Schutz unterliegen oder sich im öffentlichen Straßenraum / Straßenbegleitgrün befinden, wo ebenfalls eine Festsetzung zu ihrem Schutz entbehrlich ist.

Planzeichnung und Begründung weisen erhebliche Widersprüche zu diesem Thema auf. Im Kapitel 3.4 der Begründung (Landschaftsökologische Beurteilung) wird behauptet, dass *„sich für die Gemengelage zwischen Maxim-Gorki-Straße und Große Diesdorfer Straße aus der Umsetzung des Bebauungsplanes für die Grünstrukturen teils auch Aufwertungen der vorhandenen Situation entwickeln können“*. In der Planzeichnung sind bis auf einen Teil der privaten Grünfläche nördlich der Maxim-Gorki-Straße am Westrand des Plangebiets keinerlei Festsetzungen zu Grünflächen zu finden. Erhaltungsgebote für Bäume sucht man in den Baugebieten ebenfalls vergeblich. Die Anordnung von Baulinien, Baugrenzen und Gemeinschaftsstellplätzen bedingt vielmehr die Beseitigung weiterer Großbäume. Worin hier die Aufwertung bestehen soll, ist nicht nachvollziehbar.

Der Umweltbericht befindet sich noch in der Erarbeitungsphase. Demnach kann eine fundierte landschaftsökologische Beurteilung der Planung zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vorliegen. Insbesondere fehlt eine fachliche Bewertung des Bestandes sowohl an Bäumen als auch anderen möglicherweise wertvollen und zu erhaltenden Landschaftselementen. Planungs- und Abwägungsfehler sind damit bereits programmiert. Selbst wenn es nach Auswertung des Umweltberichts zur weitgehenden Beseitigung des Baumbestandes kommen sollte, fehlt es an Flächen für die notwendigen Ersatzpflanzungen und anderen Kompensationsmaßnahmen, die zu den auf dem Gebiet bereits lastenden Forderungen hinzukommen, die aus genehmigten und illegalen Baumfällungen sowie der illegalen Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops resultieren.

Angesichts der enormen zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen erscheint es möglich angemessen, den noch vorhandenen Baumbestand zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Dabei handelt es sich im Einzelnen:

- Die Grünfläche an der Ecke Adelheidring / Große Diesdorfer Straße (hauptsächlich Flurstück 73/11)
- Die ortsbildprägenden Bäume im Zufahrtsbereich Seifama
- Den Baumbestand zwischen den Häusern Große Diesdorfer Str. 5 und 6 bis hinter Nr. 6
- Den Baumbestand auf dem Flurstück 73/2

- Den Großbaum an der Nordostecke des Gebäudes der Rentenversicherung
- Den Großbaumbestand auf den Flurstücken 62/12 und 3420/62

Die Anpflanzung einer Baumreihe am Adelheidring wird begrüßt, jedoch wird angeregt, den Pflanzstreifen so weit zu verbreitern, dass die angepflanzten Bäume eine Chance erhalten, ihren Wurzel- und Kronenbereich einigermaßen artgerecht auszubilden. Eine Verdoppelung des Pflanzstreifens auf 6 m und Festsetzung als Grünfläche mit Pflanzgebot wäre hier das Mittel der Wahl.

In welchem Umfang weitere Pflanzgebote festzusetzen sind, um dem erheblichen Bedarf an Ausgleichspflanzungen nachzukommen, kann vor der Vorlage des Umweltberichts nicht eingeschätzt werden. Von einer Verlagerung der Pflanzungen nach außerhalb des Plangebietes insbesondere auf Flächen der Landeshauptstadt wird abgeraten. Erfahrungsgemäß beteiligen sich die Verursacher der Baumfällungen häufig nicht angemessen an den Folgekosten für Ersatzpflanzungen oder kommen dem Erhaltungsgebot nicht ausreichend nach. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen so lange zu erhalten, bis das Kompensationsziel erreicht ist. Vorliegend ist bei dem zum Teil viele Jahrzehnte alten Baumbestand mit einem erheblichen Zeitraum zu rechnen, in welchem der Verursacher für die Ersatzpflanzungen die Verantwortung zu tragen hat.



Ohst

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 30.04.2015  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

**Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Es wird angeregt, die Eingriffsbilanz zu überarbeiten.

In den Tabellen „Gesamtwertigkeit Planung“ findet sich jeweils eine Zeile „Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum) ...“, in der für 21 zu pflanzende Bäume auf dem Parkplatz 420 Wertpunkte angerechnet werden. Im Planteil B wird unter Nr. 8.1 für die Anpflanzung von Bäumen eine Pflanzfläche von 10 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die angerechnete Wertpunktzahl setzt die Anrechnung von 50 m<sup>2</sup> pro Baum voraus. Das bedeutet, dass vier Fünftel der Fläche, deren Biotopwert dem eines Laub-Mischwaldes mit den natürlichen Waldgesellschaften entsprechen soll, in Wahrheit eine gepflasterte Parkplatzfläche sind. Diese ist im Magdeburger Modell mit dem Wert 0 belegt. In den gleichen Tabellen wird die überbaute Fläche des GE5, zu dem die Stellflächen gehören auch mit diesem Wert angerechnet. Ihre nochmalige Anrechnung mit dem Wert 0,8 stellt neben der fachlichen Fragwürdigkeit eine unzulässige Doppelanrechnung dar.

In § 1 a (3) Satz 2 BauGB heißt es: *„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“* Die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. einer Stellplatzanlage ist keine geeignete Festsetzung im Sinne dieser Vorschrift. Bei der Festsetzung zur Bepflanzung des Parkplatzes kann es sich nur um eine Vermeidungsmaßnahme handeln. Sie mildert die Auswirkungen des eigentlichen Eingriffsvorhabens, die es ohne das Vorhaben nicht gäbe. Eine Vermeidungsmaßnahme kann nicht gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme sein und schon deswegen nicht im Ausgleichsteil der Bilanzierung auftauchen. Darüber hinaus kann sie durch den Flächenbezug des Magdeburger Modells nicht wirksam angerechnet werden, da ihre Wirkungen eher allgemeiner Natur sind bzw. sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Das Landschafts- oder Ortsbild wird als Schutzgegenstand im Magdeburger Modell jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anrechnung kann daher auch aus diesem Grund nicht erfolgen. Eine „gestalterische Begründung“ wäre in Verbindung mit den als Eingriffsminderung anzusehenden allgemeinen Wohlfahrtswirkungen, die von Bäumen ausgehen vollkommen ausreichend für ein Pflanzgebot von Bäumen. In der Regel ist allein schon der gestalterische städtebauliche Wille für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ausreichend.

Das oben gesagte gilt sinngemäß auch für die Baumpflanzung in der Michael-Lotter-Straße, die laut Eingriffsbilanz mit 32 m<sup>2</sup> je Baum, also insgesamt 128 Wertpunkten angerechnet wird.

Insgesamt sind demnach 548 Wertpunkte aus der Eingriffsbilanz für die „Gesamtwertigkeit Planung“ zu streichen. Der extern zu erbringende Kompensationsumfang erhöht sich um diese Wertpunktzahl.



Ohst

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 10.07.2015  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

**Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“**

Erneute Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.04.2015 hat weiterhin Bestand. Die Mängel im Umweltbericht, insbesondere die unzulässige Doppelanrechnung von Flächen in der Eingriffsbilanz im geplanten Zustand sind auch im jetzt vorgelegten geänderten Entwurf vorhanden.



Ohst

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 21.06.2016  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

### 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB

Es wird angeregt, die Eingriffsbilanz zu überarbeiten.

In den Tabellen „Gesamtwertigkeit Planung“ findet sich jeweils eine Zeile „Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum) ...“, in der für 21 zu pflanzende Bäume auf dem Parkplatz 420 Wertpunkte angerechnet werden. Im Planteil B wird unter Nr. 8.1 für die Anpflanzung von Bäumen eine Pflanzfläche von 10 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die angerechnete Wertpunktzahl setzt die Anrechnung von 50 m<sup>2</sup> pro Baum voraus. Das bedeutet, dass vier Fünftel der Fläche, deren Biotopwert dem eines Laub-Mischwaldes mit den natürlichen Waldgesellschaften entsprechen soll, in Wahrheit eine gepflasterte Parkplatzfläche sind. Diese ist im Magdeburger Modell mit dem Wert 0 belegt. In den gleichen Tabellen wird die überbaute Fläche des GE5, zu dem die Stellflächen gehören auch mit diesem Wert angerechnet. Ihre nochmalige Anrechnung mit dem Wert 0,8 stellt neben der fachlichen Fragwürdigkeit eine unzulässige Doppelanrechnung dar.

In § 1 a (3) Satz 2 BauGB heißt es: *„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“* Die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. einer Stellplatzanlage ist keine geeignete Festsetzung im Sinne dieser Vorschrift. Bei der Festsetzung zur Bepflanzung des Parkplatzes kann es sich nur um eine Vermeidungsmaßnahme handeln. Sie mildert die Auswirkungen des eigentlichen Eingriffsvorhabens, die es ohne das Vorhaben nicht gäbe. Eine Vermeidungsmaßnahme kann nicht gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme sein und schon deswegen nicht im Ausgleichsteil der Bilanzierung auftauchen. Darüber hinaus kann sie durch den Flächenbezug des Magdeburger Modells nicht wirksam angerechnet werden, da ihre Wirkungen eher allgemeiner Natur sind bzw. sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Das Landschafts- oder Ortsbild wird als Schutzgegenstand im Magdeburger Modell jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anrechnung kann daher auch aus diesem Grund nicht erfolgen. Eine „gestalterische Begründung“ wäre in Verbindung mit den als Eingriffsminderung anzusehenden allgemeinen Wohlfahrtswirkungen, die von Bäumen ausgehen vollkommen ausreichend für ein Pflanzgebot von Bäumen. In der Regel ist allein schon der gestalterische städtebauliche Wille für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ausreichend.

Das oben gesagte gilt sinngemäß auch für die Baumpflanzung in der Michael-Lotter-Straße, die laut Eingriffsbilanz mit 32 m<sup>2</sup> je Baum, also insgesamt 128 Wertpunkten angerechnet wird.

Insgesamt sind demnach 548 Wertpunkte aus der Eingriffsbilanz für die „Gesamtwertigkeit Planung“ zu streichen. Der extern zu erbringende Kompensationsumfang erhöht sich um diese Wertpunktzahl.

  
Ohst

Amt 31  
Umweltamt

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt

11. SEP. 2013

*ML* *61.30*

27.08.2013  
31.22  
Immissionsschutz-  
Behörde  
Frau Köhler

*ML*

Amt 61  
Bearbeiter: Frau Lenz

**Bebauungsplane Nr.216-2 "Westlich Damaschkeplatz"**

Aus der Sicht der untere Immissionsschutzbehörde hat eine schalltechnische Untersuchung, unter Beachtung der bereits im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Gewerbeobjekte in GEe Gebieten, zu erfolgen.

*Köhler*  
Köhler

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

15.08.2013  
Frau Schick  
540-2737

13  
cd 12.05.15  
Du

Amt 61  
61.33  
Frau Lenze

▪ **Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ – Vorentwurf, hier TÖB-Beteiligung**

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

Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:

1.

Die im Bereich der Altlastverdachtsfläche 500064 Seifama GmbH befindlichen drei Grundwassermessstellen (GWMS) S 1/91, P 2 und P 3 sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu erhalten. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen.

Die Lagepunkte sind entsprechend der in der Anlage beigefügten Karte in den B-Plan zu übernehmen.

2.

Für die im Bereich des Adelheidrings neu zu pflanzenden Bäume ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 innerhalb von Pflanzgruben herzustellen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

Die Begründung ist im Kapitel 3.5 Altlasten wie folgt zu ergänzen:

Zu 1.

Auf dem Grundstück „Seifama“ erfolgte langjährig die Herstellung von Flüssigseifen, Spülmitteln und Waschpasten. Bei einer Erstuntersuchung wurden im Boden und im oberflächennahen Grundwasser (Dränwasser im Tiefkeller) hohe Tensidgehalte nachgewiesen. Es wird zudem die Verunreinigung des Untergrundes durch Mineralöle, aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle vermutet, so dass Verunreinigungen im Untergrund derzeit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Deshalb bleibt die Fläche vorerst im Verdacht und soll ins Grundwassermonitoring der Landeshauptstadt Magdeburg integriert werden. Im Rahmen von Bauarbeiten, sensibler Umnutzung innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes können lokal kontaminierte Böden und Bausubstanz angetroffen und somit weitere Maßnahmen erforderlich werden.

2012 wurde das Grundwasser untersucht. Dabei wurden die Schwermetalle Arsen, Nickel und Blei oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle, aber noch im jeweiligen Prüfwertbereich der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Grundwasserbelastungen der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Län-

der Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom Oktober 1993 bzw. der Geringfügigkeits-schwellenwerte der LAWA vom Dezember 2004 als anerkanntem Regelwerk nachgewiesen. Die Konzentrationen weiterer Schadstoffe lagen unterhalb des jeweiligen Geringfügigkeits-schwellenwertes der LAWA bzw. unterhalb der Nachweisgrenze. Zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse soll das Grundwasser i. R. des städtischen Grundwassermonitorings überwacht werden.

Die drei auf dem „Seifama-Gelände“ befindlichen Grundwassermessstellen (GWMS) sind dafür als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten.

Zu 2.

Am Adelheidring sollen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen Bäume gepflanzt werden.

Unmittelbar neben den vorgesehenen Pflanzstandorten wurde eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen, Kies und Schlacke aufgeschlossen.

Im Pflanzbereich ist von ähnlichen Verhältnissen auszugehen.

Die o. g. Auffüllung ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet. Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht mit den unten genannten Anforderungen herzustellen.

- In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 0,40 bis 1,00 m innerhalb von Pflanzgruben herzustellen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen. Bei der Aufbringung des Materials ist der spätere Setzungsvorgang zu berücksichtigen, da die Mächtigkeit dauerhaft zu gewährleisten ist.  
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 Gehölze/Stauden (die hier vorgesehenen) 0,40 bis 1,00 m.  
Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für die Bäume auf Pflanzgruben beschränkt.
- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 12 Abs. 1 BBodSchV verwendet werden. Dabei dürfen nach § 12 Abs. 1 BBodSchV die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.
- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.
- Die Einhaltung der Schadstoff- / Nährstoffgehalte ist der unteren Bodenschutzbehörde, vor dem Aufbringen der Materialien, durch Vorlage entsprechender Analysen gemäß den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV nachzuweisen.  
Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist der unteren Bodenschutzbehörde durch geeignete Unterlagen (z.B. Auszüge aus dem Bautagebuch, Zeichnungen, Rechnungen, ...) nachzuweisen.  
Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.  
Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

Erläuterungen zu den einzelnen Standorten der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie zu anderen Flächen im Geltungsbereich des B-Planes

#### Fläche 800050 ehem. Tankstelle Damaschkeplatz

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurden mehrere Erdtanks geborgen und vorhandene Kontaminationen durch Bodenaustausch saniert. Dabei wurde zur Sicherung der Straßen "Olvenstedter Straße" und "Adelheidring" eine Trägerbohlwand errichtet. In diesem Zusammenhang wurden auch Bodenuntersuchungen hinter der Baugrubensicherung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Bodenkontamination nach Nordosten hinaus ausbreitet und sich auch auf einen Bereich außerhalb des Tankstellengeländes erstreckt. Hinter der Trägerbohlwand wurden in 4,20 bis 6,00 m Tiefe noch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol = BTEX-Aromaten) in altlastenrelevanten Konzentrationen nachgewiesen. Das Grundwasser ist ebenfalls belastet. Der Sanierungspflichtige für den Tankstellenstandort hat zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem o. g. Bauvorhaben die verbliebene Restbelastung mit verhältnismäßigem Aufwand entfernt werden kann.

Diese Maßnahme soll im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee / Tunnelbau durchgeführt werden und steht noch aus.

Kapitel 4.9 (Schutzgut Boden hier Ausführungen auf S. 16 zur Sanierung der Tankstelle in Abs. 7 - Gleisschotter) entsprechend ergänzen:

Für die untere Lage wurde zur Stabilisierung zuvor in einer Bodenwaschanlage aufbereiteter Gleisschotter 0/45 mm in der Bodengruppe GW gemäß DIN 18196 eingesetzt.

#### Fläche 500317 Farbenfabrik R. Trautmann

Hier erfolgte die Herstellung von Trockenfarben im Kleinmaßstab aus schwer löslichen schlämbaren Metalloxiden und Füllstoffen durch vermahlen und mischen. Hieraus lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter ableiten. 1945 wurde die Fabrik größtenteils (bis auf ein Gebäude) zerstört, danach wieder in Betrieb genommen. Anfang der 50er Jahre wurde der Betrieb eingestellt. Es erfolgte ab ca. 1960 eine Umnutzung zur Leichtindustrie (Metallverarbeitung, Büromaschinen). Ab 1966 wurde eine Benzinwäscherei zur Reinigung von Metallteilen eingerichtet. Ein Leichtflüssigkeitsabscheider befindet sich noch im Boden. Hier können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld eines Abbruchvorhabens wurde 2003 Ortsbegehung durch Vertreter der UBSB durchgeführt. Hierbei wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Eine Kontamination des Untergrundes durch die vorangegangene Nutzung kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung als Mischgebiet ist möglich. Bei einer sensibleren Umnutzung auf diesem Standort oder bei Auffinden von Auffälligkeiten im Untergrund können ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

#### Fläche 000522 Kraftfahrzeugreparaturhalle

Die Flurstücke 71/2 und 71/3 sind als archivierte Fläche registriert. Der Altlastverdacht resultiert aus der historischen Nutzung als Reparatur von Kraftfahrzeugen. Die Halle wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Zusammenhang mit dem Abbruch gab es keine Meldungen über Auffälligkeiten im Untergrund. Da keine genaueren Kenntnisse vorliegen, kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass noch Fundamente, ggf. mit Öl verunreinigt, im Boden sind.

Bei Untersuchungen in der unmittelbaren Umgebung wurde eine Auffüllung bis zu 1,7 m aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Schlacke, Beton und Holz erbohrt. Im Boden wurden lokal polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) über dem oberen Maßnahmewert der alternativ herangezogenen Orientierungswerte für Bodenbelastungen LAWA nachgewiesen.

Die Untersuchung erfolgte orientierend. Bei der inhomogenen Auffüllung sind punktuell höhere Schadstoffgehalte sowie auch das Antreffen anderer Schadstoffe möglich.

#### 500514 Autowerkstatt, Garagen

Die o. g. Fläche in der Maxim-Gorki-Straße 7 ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche i. S. § 2 Abs. 6 des Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl I Nr. 16, 1998 S. 502 ff) registriert. Zur Klärung des Altlastverdachts sind Untersuchungen notwendig.

Dem Umweltamt liegen für das o. g. Grundstück bisher keine Untersuchungen vor. Der Altlastverdacht beruht auf Kenntnissen über eine langjährige Nutzung als Autowerkstatt mit Waschplatz und Tankstelle sowie der zeitweiligen Nutzung als Buchdruckerei. Bekannt ist die Errichtung von Montagehallen, Kraftwagengebäuden u. a. ab 1923. Ab 1930 ist der Betrieb von Reparaturwerkstätten belegt. Die Tankanlage wurde von 1932 bis mindestens 1937 betrieben, belegt ist zudem dass diese 1961 außer Betrieb war. Bekannt sind zwei Tankbehälter für Benzin mit einem Fassungsvermögen von 5.000 und 3.000 l, von denen mindestens ein Behälter als Erdtank betrieben wurde. In wieweit Tankbehälter noch im Boden sind, ist nicht bekannt.

I.R. der o. g. Nutzung erfolgt erfahrungsgemäß der Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffe, Motorenöl, etc.) und Lösungsmitteln (z.B. bei Motorenwäsche, Lackierarbeiten) sowie ggf. Schwermetallen als Bestandteil von Farben sowohl bei Lackierarbeiten, als auch bei Druckereiarbeiten. Im Bereich der altlastenrelevanten Nutzungen (Tankstelle, Werkstätten, Waschanlage, Druckerei) können die betreffenden Schadstoffe durch Handhabungsverluste und Undichtigkeiten in den Untergrund gelangt sein. Um Aussagen über Kontaminationen im Untergrund und den ggf. notwendigen Handlungsbedarf treffen zu können, sind Untersuchungen notwendig.

In der Umgebung wurde flächendeckend eine Auffüllung mit Beton, Ziegelresten, Schlacken, Asphalt, Teerpappe und Schluff in Mächtigkeiten von 0,60 bis 3,60 m erschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht bekannt, ob die Auffüllung sich nur auf diesen Bereich beschränkt oder das Gebiet insgesamt weiträumig aufgefüllt wurde. Dies ist ebenfalls durch die Untersuchungen zu klären.

#### Flurstücke 73/2, 73/10, 73/1 und 73/3

Der betreffende Bereich ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert.

Hier wurde im Vorfeld eines Bauvorhabens der Untergrund untersucht. Es wurde eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung aus Sand, Schluff, Ziegelbruch, Betonbruch, Asphalt, Schotter, Steinen, Kies und Schlacke aufgeschlossen. Lokal wurden für den Wirkungspfad Boden-Mensch Belastungen nachgewiesen, welche bei Blei den Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für PAK den oberen Maßnahmewert der LAWA überschreiten. Eine Grundwasserrelevanz wurde nicht nachgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich. Der Direktkontakt sollte vermieden werden.

#### Flurstücke 2456/73 und 2457/72

Der Bereich ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Hier ist u. a. eine Nutzung als Werkstatt und Fuhrgeschäft bekannt. I.R. eines Ortstermins 2002 durch Vertreter der UBSB wurden keine Verunreinigungen der Bausubstanz festgestellt. Da jedoch nur ein Teil des Gebäudes eingesehen werden konnte, können Verunreinigungen des Bodens und ggf. des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies ist im Vorfeld von Bauvorhaben durch einen Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen.

## Hinweise

1.

Für das Flurstück 10162 ist unter der Registriernummer MD-03-532-92-14 ein Freistellungsbescheid nach Umweltrahmengesetz an die Total Deutschland GmbH ergangen.

Die Freistellung bezieht sich auf die Übernahme der Kostenlast im dort geregelten Umfang für öffentlich-rechtlich erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen zur Beseitigung von Schäden des Bodens und des Grundwassers einschließlich der Kosten für in diesem Zusammenhang notwendigen Untersuchungen, die auf dem betreffenden Grundstück durch die vorangegangene Nutzung oder den Betrieb von Anlagen vor dem 01. Juli 1990 verursacht worden sind.

Zuständige Behörde i. R. der Freistellung ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF), Maxim-Gorki-Straße 10 in 39108 Magdeburg.

Weitere Informationen sind dort bei Herrn Wendt, Tel : 0391/74440-47 zu erfragen. .

2.

Der Untergrund kann a. G. einer Beschaffenheit in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigt sein.

Anfallender Bodenaushub unterliegt abfallrechtlichen Regelungen und kann, bedingt durch die vorhandenen Kontaminationen und der Zusammensetzung des Untergrundes, zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

i. A.

*Schick*

Schick



Legende:

- Untersuchungsstandort
- 1 1. Etage - Pole Dance Schule  
2. Etage - Wohnungen  
3. Etage - Wohnungen
  - 2 1. Etage - Seifama GmbH  
2. Etage - DRK Jugendverband und Wasserwacht  
3. Etage - Wohnungen
  - 3 ehem. Heizhaus - jetzt Ölkeller
  - 4 Lohnmostannahme  
Sonnenquelle Westeregeln
  - 5 CEN GmbH Elektoinstallation
  - 6 alter Garagenkomplex - ohne Nutzung

Lage der vorhandenen GWM

- ⊕ tatsächliche Bezeichnung  
P2 und P3 unbekannt

Flurstück 60/8  
ehemalige Farbenfabrik Trautmann  
(aus [U2])

Flurstück 71/2 und 71/3  
bis 2002 mit Kfz-Reparaturhalle und  
Arbeitsgrube (aus [U5])

Projekt: G2626412	Anlage 1.6
Historische Erkundung des Standortes Seifama GmbH	
<b>Übersicht mit aktuellem Gebäudebestand - aktuelle Nutzung</b>	
Maßstab 1 : 750	
<b>IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK</b>	
<small>BEREITUNG   PLANUNG   AUSWERTUNG   VERMESSUNG   UMWELT   GEODÄSIE</small>	
Autor: Krone	Dr.-K. Schumacher Str. 23 39576 Stendal
Grafik: Schückhoff	Telef ax: 03931 623010 / 03931 623020
Stand: 09/12	E-Mail: ihu@ihu-analytik.de
Datum:	Web: www.ihu-analytik.de
<small>Datum: G:\Projekte\G2626412 Seifama MDR\KARTE.dwg - aktuelle Nutzung</small>	

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

12.05.2015  
Frau Schick  
540-2737



Amt 61  
61.31  
Frau Christina Ihl

**Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange und Auslegung**

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Entwurf mit nachfolgender Ergänzung zu:

In den Planteil B ist unter Punkt 3. folgender Hinweis aufzunehmen:

Die im Bereich der Altlastverdachtsfläche 500064 Seifama GmbH (s. Planteil A) befindlichen drei Grundwassermessstellen (GWMS) S 1/91, P 2 und P 3 (s. Planteil A) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu erhalten. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. (Weiteres s. Begründung zur Satzung, Kapitel 3.5 „Altlasten“).

Begründung

Entsprechendes wurde bereits in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 15.08.2013 zum Vorentwurf gefordert. Die betreffenden GWMS sind bereits im Planteil A dargestellt und entsprechende Ausführungen in der Begründung zur Satzung vorhanden, ein Hinweis im Planteil B ist in diesem B-Planentwurf jedoch nicht enthalten und deshalb zu ergänzen.

Alle anderen bodenschutzrechtlichen Belange wurden in den Planteilen a und B und in der Begründung zum B-Planentwurf ausreichend berücksichtigt.

i. A.



Schick

Amt 31  
31.33  
Untere Bodenschutzbehörde

06.07.2015  
Herr Dückel  
540 – 2715

Amt 61  
61.33  
Frau Ihl

**B-Plan**                    **216-2 "Westlich Damaschkeplatz"**  
**Vorhaben**                2. Entwurf  
**Stand**                     Mai 2015

- Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 12.05.2015 mit dem Hinweis auf Ergänzung des Planteils B um den Erhalt von drei Grundwassermessstellen (GWMS) bleibt weiterhin gültig.

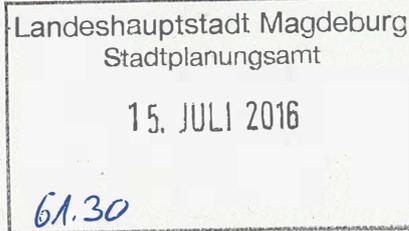
i. A.



Dückel

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

12.07.2016  
Frau Schick  
540-2737



Amt 61  
61.31  
Frau Christina Ihl

**Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange und Auslegung**

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem 3. Entwurf zu.

Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden in den Planteilen A und B sowie in der Begründung zum 3. B-Planentwurf ausreichend berücksichtigt.

i. A.

*Schick*

Schick

Amt31  
31.32  
untere Wasserbehörde

Bearb.: Fr. Lerch  
Tel.: 2761  
Datum: 28.08.2013



Amt 61  
61.3  
Frau Lenze

**Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes Nr. 216-2 „ Westlicher Damaschkeplatz“**

Die untere Wasserbehörde stimmt der Aufstellung unter Beachtung nachfolgenden Hinweises zu:

Bei der Neubeplanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Jedoch ist ein Versickern in Bereichen mit kontaminierten Bodenpassagen ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.

  
Lerch

Amt 31  
31.32  
untere Wasserbehörde

Bearb.: Fr. Lerch  
Tel.: 2761  
Datum: 13.05.2015



Amt 61  
61.3  
Frau Ihl

**Stellungnahme zur Auslegung des B-Planes Nr. 216-2 „Westlicher Damaschkeplatz“**

Die untere Wasserbehörde stimmt der Auslegung zu.

Bei der Neubepanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Jedoch ist ein Versickern in Bereichen mit kontaminierten Bodenpassagen ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.

  
Lerch

Amt 31  
31.32  
untere Wasserbehörde

Bearb.: Fr. Lerch  
Tel.: 2761  
Datum: 08.07.2015

Amt 61  
61.3  
Frau Ihl

**Stellungnahme zur erneuten Auslegung des B-Planes Nr. 216-2 „ Westlicher Damaschkeplatz“**

Die untere Wasserbehörde stimmt der Auslegung zu.

Hinweis:

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Hinweise Nr. 4 Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen worden.

Der Satz „ In Ausnahmefällen ist eine technische Lösung zur Versickerung des Regenwassers möglich.“

Es sollte heißen:

„ In Ausnahmefällen ist eine technische Lösung zur Versickerung möglich, wenn dem Grundwasserschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.“

Es soll dem Antragsteller nicht suggeriert werden, dass ein Versickern in verunreinigte Boden- oder Grundwasserpässagen in Ausnahmefällen versickert werden kann. Es handelt sich dabei immer um eine Einzelfallentscheidung und es dürfen dabei keine Schadstoffe mobilisiert werden und in unbelastete Bereiche verfrachtet werden.

Lerch