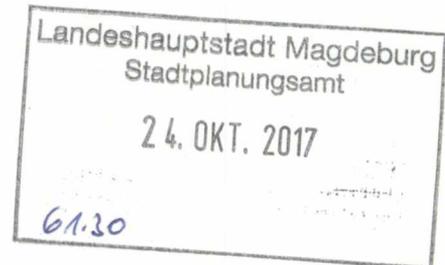


Umweltamt
Amtsleiter

Magdeburg, 20.10.2017
Bearbeitung: Baurunde
Tel.: 540 2542
Fax.: 540 2698

Amt 61
61.
Fr. Ihl



Stellungnahme des Umweltamtes

Ihr Aktenzeichen:

Aktzch. Umweltamt: **20170281**

Vorhaben:

2. Entwurf der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 223-1
"Schlachthof" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange und Auslegung

Standort:

Keine Straße

Anliegend erhalten Sie die Antragsunterlagen mit den Stellungnahmen der Behörden bzw. Sachgebiete des Umweltamtes zurück. Im Einzelnen haben Stellung genommen:

- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde

Anlagen

9mt 31
31.33
untere Bodenschutzbehörde

20.09.2017
Frau Schick
540-2737



Amt 61
61.33
Frau Ihl

▪ **Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“, hier TÖB-Beteiligung zur 3. Änderung Bebauungsplan**

Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:

Festsetzungen

1.

Die im B-Plan dargestellten Grundwassermessstellen sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Weiteres s. Begründung zur Satzung.

2.

In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet. Hier ist für eine spätere Bepflanzung/Begrünung (Grünfläche, Pflanzung von Bäumen, gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen) eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Weiteres s. Begründung zur Satzung.

Begründung zur Satzung

Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen:

unter Punkt 5.4 „Baugrund – Altlasten (Boden und Grundwasser)

2., einfügen am Ende des 2. Absatzes

Der Untergrund ist durch aufstehende Gebäude und der Nutzung als Parkplatz langjährig versiegelt und darunter aufgefüllt.

In verfüllten oder ehemals versiegelten Bereichen ist der Untergrund für einen Bewuchs nicht geeignet.

Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Punkt 6.7 soll im Südosten des B-Plans eine Grünfläche als Spielplatz angelegt werden. Zudem sind Standorte für die Neupflanzung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Auch sollen nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden. Voraussetzung für eine spätere Bepflanzung/Begrünung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50 cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100 cm.

Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume können alternativ auch ausreichend dimensionierte Pflanzgruben angelegt werden. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch erfolgen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Anmerkung (nicht übernehmen)

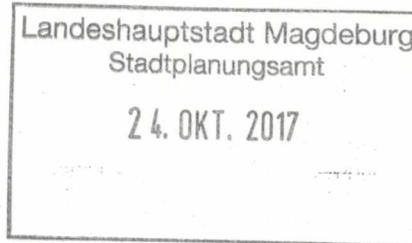
Die Festsetzung 1. wurde im o. g. Punkt der Begründung bereits berücksichtigt.

i. A.

Schick

Schick

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl



2. Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“

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

Es wird angeregt,

1. die Baugrenze des WA 3 an der Wilhelm-Kobelt-Straße um ca. 7 m zurückzuverlegen, um den bildprägenden Baumbestand an der Grundstücksgrenze zu erhalten
2. die Baulinie an der Liebknechtstraße um 2 m zurückzuverlegen
3. die Zufahrt in das MI 1 von der Liebknechtstraße um 2,5 m nach Osten zu verschieben und auf 6 m Breite zu begrenzen
4. der Begründung zum Bebauungsplan eine aktualisierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das gesamte Gebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ beizufügen

Begründung:

Zu 1: Der Baumbestand an der Wilhelm-Kobelt-Straße ist im Plangebiet der einzige, dessen Ausprägung sowohl in der Größe als auch im Erhaltungszustand eine Erhaltung rechtfertigt. Darüber hinaus würde eine so dicht an den Gehweg heranrückende Bebauung zu einer Beeinträchtigung der gemäß § 21 NatSchG LSA geschützten Allee in der Wilhelm-Kobelt-Straße führen. Am nördlich gelegenen Haus Wilhelm-Kobelt-Straße 44 im WA 1 haben die Baumkronen der Allee bereits Kontakt zur Hausfassade, was zwangsläufig zu gegenseitigen Beschädigungen führt. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude, das schon vor der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans existiert hat. Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine weiter zurückliegende Baulinie vor, die zumindest die Unversehrtheit der Allee ermöglicht.

Zu 2: Auch an der Liebknechtstraße ist erkennbar, dass die Baumkronen der hier ebenfalls vorhandenen geschützten Allee bereits Kontakt zur Fassade des Hauses Liebknechtstraße 39 haben. Die für das MI 1 festgesetzte Baulinie würde zwangsläufig eine Beschädigung bzw. nachteilige Veränderung der Allee nach sich ziehen, die gemäß § 21 (1) Satz 2 NatSchG LSA verboten ist.

Zu 3: Der Bau der Zufahrt in der bisher festgesetzten Lage würde die Entfernung eines Alleebaumes in der Liebknechtstraße erfordern. Dies stellt ebenfalls eine nachteilige Veränderung der Allee dar. Die Anregung würde die Herstellung einer Zufahrt ohne Baumverlust und damit verbotenen Handlung ermöglichen.

Zu 4: Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ hat es bereits eine Reihe von Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gegeben. Durch den Verzicht auf einen Umweltbericht und die Nichtanwendbarkeit der Ein-

griffsregelung ist nur schwer nachzuvollziehen ob und gegebenenfalls inwieweit dieses Vorgehen bereits zu einer Verschlechterung der Umweltsituation geführt hat. Vorliegend ist eine Verlagerung des Spielplatzes und eine Verkleinerung seiner Fläche um 266 m² gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festzustellen. Hinzu kommt eine erhebliche Vergrößerung des MI mit einer GRZ von 0,6+0,2 zu Lasten der WA-Flächen mit einer GRZ von nur 0,4+0,2. Damit steigt der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet, und es treten durch die Verlagerung der Baugrenze Richtung Wilhelm-Kobelt-Straße mehr Verluste an Gehölzflächen ein.



Ohst

Amt 31
Umweltamt

19.09.2017
31.22
Immissionsschutz-
behörde
Frau Köhler

Amt 61
Bearbeiter: Frau Ihl



2. Entwurf der 3 Änderung zum B-Plan 223-1 „Schlachthof“

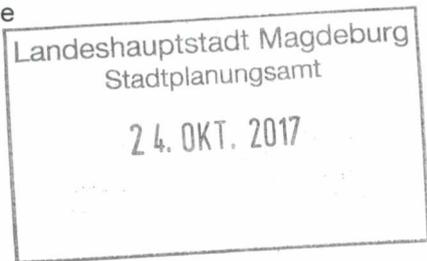
Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wird eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ gefordert.

Die schalltechnische Untersuchung hat durch eine nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erfolgen.


Köhler

Amt 31- untere Wasserbehörde

Datum: 21.09.2017
Bearb: Fr.Risch
AZ: 31.32.4.61.409-17



Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Stellungnahme zu Begründung zum 2. Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ Stand Mai 2017

Planverfasser: Steinbrecher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben mit folgenden Ergänzungen zu.

Kap. 5.4 - Baugrund Grundwasser
2. Absatz, letzter Satz

Seitens der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde dieser Versickerungslösung im Rahmen einer Beratung am 23.03.2017 zugestimmt **unter Beachtung, dass das Niederschlagswasser der Straßenflächen zunächst über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) zu führen ist.**

(siehe dazu Protokoll vom 30.03.2017)

Kap. 7.4- Niederschlagswasser als vorletzten Satz:

Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA – Arbeitsblattes A 138 sowie DWA – M 153, zu planen und zu bemessen, wobei das Niederschlagswasser der Straßenflächen zunächst über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) zu führen ist. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der unteren Wasserbehörde einzuholen.

In die textlichen Festsetzungen im Planteil B unter II Hinweise ist folgender Satz aufzunehmen:

Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen u.ä.) derzeit nicht möglich.

Begründung

Gemäß § 100 WHG i. V. m. §§ 11,12 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist die untere Wasserbehörde zuständig, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und vorgenanntes Gesetz sowie die aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu vollziehen und Gefahren für Gewässer abzuwehren. Der Begriff des Gewässers umfasst nach § 2 WHG die oberirdischen Gewässer, die Küstengewässer sowie das Grundwasser.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser der Straßen kommt aufgrund des Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers nur eine Muldenversickerung in Frage. Reine Rohr-Rigolen-elemente sind gemäß DWA A 138 nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Ausnahme ist jedoch nicht fehlender Platzbedarf, dann ist dieser Platzbedarf einzuplanen.

Risch
Risch

Rothenseer Straße 24
39124 Magdeburg
Telefon: 0391/2867136; 0391/2561130 Fax: (0391) 2 86 71 37
E-Mail: Kontakt@BUGmbH.de
internet: www.BUGmbH.de

Baugrund u. Umwelt Gesellschaft mbH Rothenseer Str. 24 39124 Magdeburg

W + H Grundbesitz GmbH
c/o Kubon Immobilienmanagement GmbH
Breiter Weg 232a
39104 Magdeburg

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Schröder
Gerichtsstand: Magdeburg, HRB 101287
Sachverständiger der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
Bankverbindung:
HYPOVEREINSBANK AG Konto-Nr. 29 801 787
IBAN: DE18200300000029801787
BLZ: 200 300 00 BIC: HYVEDEMM300

Magdeburg, 30. März 2017

Baugrunduntersuchung: Erschließung Wohngebiet Wilhelm-Kobelt-Straße
(B-Plangebiet Nr. 223-1) Magdeburg)

Teilnehmer: Frau Risch U.WB
Frau Schick U.BSch.B
Herr Schröder BUG

Am 23.3.2017 fand eine Beratung zur Problematik der Regenwasserversickerung zum v.g. Bauvorhaben im B-Plangebiet Nr. 223-1 bei der Unteren Wasserbehörde statt.

Herr Schröder erläuterte die im BGA vom 27.2.2017 der BUG mbH vorgeschlagene Versickerungslösung für anfallende Regenwässer der öffentlichen Straßenflächen.

Aufgrund der im BGA dargestellten Bodenschichtungssituation ist die Versickerung nur über Rigolenanlagen mit unterirdisch angelegten Zwischenspeicherelementen möglich, die hydraulisch an den durchlässigen Sanduntergrund anzubinden sind.

Dafür sind im Versickerungsbereich alle Mischbodenauffüllungen und Lößbodenschichten zu entfernen und durch gut durchlässige Kiessandgemische zu ersetzen.

Dadurch wird ebenfalls eine zusätzliche Schadstoffmobilisierung aus den bauschutthaligen Mischbodenauffüllungen unterbunden.

Die Untere U.WB und die U.Bsch.B können dieser Versickerungslösung im Rahmen der derzeit laufenden B-Plan-Überarbeitung grundsätzlich zustimmen.

Frau Risch betonte, dass die dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen entsprechend den geltenden Normen und Richtlinien zu bemessen und zu planen sind. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen sollte daher zunächst über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) geführt werden.

Frau Schick wies darauf hin, dass im Umfeld GWMS vorhanden sind, die grundsätzlich zu erhalten sind.

Des Weiteren sind die Versickerungsanlagen in einem ausreichenden Abstand zu den GWMS anzulegen, um eine Messwertverfälschung von Wasserproben zu verhindern. Die GWMS sind Teil eines GW-Monitoringprogramms zur Behandlung einer LHKW-Altlast westlich der B-Planfläche auf dem Gebiet der ehemaligen MAW.

Die B-Planfläche liegt am Rand des Abstrombereiches der sich östlich ausbreitenden LHKW-Fahne. Es wird angeraten, auf eine Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten.

Bei notwendigen Wasserhaltungsarbeiten ist ein besonderes Augenmerk auf LHKW-Konzentrationen im geförderten Wasser zu legen.

Schröder

Dipl.Ing. Schröder
Geschäftsführer/ Gutachter

