

Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung
Fachbereich Bau- und Umweltrecht – FB 67
Fachdienstleiter Umweltamt – FDL 67.2

Magdeburg, 30. Januar 2024
Bearb.: Herr Schulz
Telefon: 540-2415
AZ: 67.00.07.01-00606/23

TOEB@spa.magdeburg.de

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Untere Abfallbehörde

(☎ 0391/540-2733, Herr Malutzki)

Mitzeichnung ohne Stellungnahme

Untere Bodenschutzbehörde

☎ 0391/540-2737, Frau Schick

Siehe auch Stellungnahme der LAF im Anhang.

Untere Wasserbehörde

☎ 0391/540-2766, Herr Rosenhahn

Dem B-Plan wird seitens der Unteren Wasserbehörde unter der nachfolgenden Bedingung zugestimmt.

Für die geplanten Baufelder 26, 27 und 28 sind die östlichen Gebäude III/ V, V/VII und V/X hochwasserangepasst zu planen, so dass im wasserrechtlichen Parallelverfahren diese Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Begründung

Gemäß § 100 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 12 (1) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (WG LSA), in den derzeit gültigen Fassungen, ist die Wasserbehörde für den Vollzug des Wassergesetzes zuständig und berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer einzuleiten und Auflagen zu erteilen. Zu den Aufgaben der Wasserbehörde gehört auch der Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich unter Berücksichtigung des Bemessungshochwassers (BHW) als Grundlage der Arbeitskarte des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt in einem Teilbereich an der südöstlichen Grenze in einem nach § 99 (1) Satz 3 WG LSA als festgesetzt geltendem Überschwemmungsgebiet der Elbe. Dies ist auch seitens der Planer so im Entwurf zum B-Plan vermerkt.

Für die Entscheidung zur Genehmigung eines B-Planes im Überschwemmungsgebiet sind die Restriktionen des § 78 (1) WHG maßgebend. Danach ist die Festsetzung neuer B-Pläne im

Überschwemmungsgebiet grundsätzlich verboten. Die Wasserbehörde kann unter Berücksichtigung der Kriterien des § 78 (2) WHG Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 1 zulassen.

Der Anteil der überfluteten Flächen ist im Vergleich zum gesamten Gebiet als gering zu bewerten, so dass gegen eine Bebauung der Baufelder 1 bis 25 und der westlich der Grenze des Überschwemmungsgebietes befindlichen geplanten Gebäude der Baufelder 26 bis 28 keine Einwände bestehen.

Für die o.a. Gebäude, die ganz oder teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen, ist die Herstellung oder Erweiterung nach § 78 (4) WHG grundsätzlich verboten.

Im Rahmen einer Abstimmung am 20.06.2023 zwischen dem Planungsbüro, dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt (LHW), des Stadtplanungsamtes und der unteren Wasserbehörde wurden die Voraussetzungen festgelegt, unter denen alle geplanten Gebäude errichtet werden können.

Bei Erfüllung der Kriterien des § 78 (5) WHG über Ausnahmegenehmigungen vom Verbot des § 78 (4) WHG zur Herstellung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet kann seitens der unteren Wasserbehörde entschieden werden, eine solche in Aussicht zu stellen.

Die Stellungnahme vom 21.03.2023 wird hiermit geändert und an das Ergebnis der Besprechung vom 20.06.2023 angepasst.

Hinweis:

Der Umstand, dass bei Extremhochwasser der Elbe Wasser von Osten in den Untergrund zurückdrücken und in Keller bzw. Tiefgaragen eindringen kann, wurde bereits bei der Planung berücksichtigt und gewürdigt.

Untere Immissionsschutzbehörde

☎ 0391/540-2634, Herr Bohne

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden Bedenken bezüglich des o. g. Bebauungsplanes angemeldet.

Die geplanten Wohnbebauungen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender gewerblicher Nutzungen (Metall-Elektro-Bau Service GmbH, Naturstein Magdeburg GmbH, Pfeiffer Pflasterbau GmbH, Letex Fachgroßhandel, VTL Verkehrstechnik Laube GmbH & Co. KG u. a.) bzw. soll diese ersetzen. Allerdings ist weiteres Gewerbe in angrenzender Nachbarschaft beantragt (Neubau Geschäftshaus mit Apotheke, Sanitätshaus, Pflegedienst und 2 Arztpraxen und Sanierung und Umnutzung Baudenkmal in eine "Eventlocation" für diverse Veranstaltungen mit Catering sowie einen Backshop, Alt Salbke 63). Die geplanten Wohnbebauungen sind bislang hierzu ohne ausreichende Schutzabstände.

Mit der geplanten Festsetzung als Urbanes Gebiet werden die höchstmöglichen Immissionsrichtwerte am Tag gem. TA Lärm für Wohnbebauung vorgesehen.

Es ist durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass keine erheblichen Lärmbelastigungen der Gewerbebetriebe für die heranrückenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen zu erwarten sind. Ferner ist innerhalb des Gutachtens auch der Straßenverkehrslärm durch Kraftfahrzeuge und Straßenbahnen zu prüfen. Die Hauptnetzstrecke Magdeburg-Schönebeck der Deutschen Bahn AG ist auch zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnbebauungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen sind während der Altlastensanierungen nicht auszuschließen. Daher sollte eine Bebauung zu Wohnzwecken erst erfolgen, wenn die Altlastensanierung erfolgreich abgeschlossen worden ist oder mit genügendem Schutzabstand. Dies sollte in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde abgeklärt werden.

Flächen des Bebauungsplangebietes wurden vormals durch den Chemie-Betrieb Fahlberg-List genutzt. Zuletzt war hier durch die Dr. Schirm AG Schönebeck eine Störfall-Anlage vorhanden. Diese Anlagen werden durch das Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, UVP als obere Immissionsschutz-behörde überwacht. Daher wird eine Beteiligung diese Behörde als erforderlich erachtet.

Untere Naturschutzbehörde

☎ 0391/540-2607, Frau Briehm

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist für das weitere Verfahren Folgendes zu beachten.

Mittels einer FFH-Vorprüfung ist zu belegen, dass eine Beeinträchtigung des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (FFH0050 LSA_) ausgeschlossen ist.

Begründung: Das Gebiet grenzt über ca. 1,1 km direkt an das o.g. FFH-Gebiet. Sowohl baubedingt als auch anlagebedingt sind Auswirkungen auf das Gebiet und seine wertgebenden Arten nicht auszuschließen. Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebietes zu überprüfen, wenn sie geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Die in den textlichen Festsetzungen Pkt. 6.2 bzw. in der Begründung zum Vorentwurf unter Punkt 4.11.3 vorgesehene Mindestgröße offener Baumscheiben von 6 m² bzw. 8 m² ist unzureichend und daher zu ändern.

Begründung:

Gemäß allgemein anerkannter technischer Regeln des Garten- und Landschaftsbaus wird für Baumpflanzungen im befestigten Bereich eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raum von 12 m³ vorgegeben. Dies ist bei 6 m² offener Fläche kaum zu realisieren und bei 8 m² nicht nachprüfbar.


Schulz

Anhang

Stellungnahme der LAF



SACHSEN-ANHALT

Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt
- Postfach 32 02 49 - 39041 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Dezernat Umwelt und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
z.H. Frau Ihl
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Vorab via E-Mail: TOEB@spa.magdeburg.de

Landesanstalt für
Altlastenfreistellung

Projektleiter 3

29. 01.2024

Ihr Zeichen: 61.32/Ihl

Ihre Nachricht vom: 21.12.2023

Unser Az.: 3006-030-001-23

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Trump

Durchwahl (0391) 74440-67

trump@laf-lsa.de

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Ihl,

mit dem Schreiben vom 21.12.2023 baten Sie die LAF um eine fachtechnische Stellungnahme zum Planvorentwurf (Arbeitsstand Dezember 2023) des B-Plan Nr. 483-6 „Elb-Hafen – ehemals Fahlberg-List“.

In unserer Zuständigkeit als Bodenschutzbehörde auf Grundlage des § 18 Abs. 2 BodSchAG LSA nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 483-6 „Elb-Hafen – ehemals Fahlberg-List“ besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht Anpassungsbedarf gemäß den folgenden Anforderungen und Hinweisen:

1. Für die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans ist eine Umnutzung von industriell-gewerblicher hin zu einer Mischnutzung (Wohn- und Gewerbenutzung) vorgesehen. Die beabsichtigten Nutzungen sind zumindest in Teilbereichen bodenschutzrechtlich erst dann zulässig, wenn die ordnungsmäßige Sanierung (Sicherung) der Altlasten durch konkrete Maßnahmen sowie die Abnahme durch die zuständige Bodenschutzbehörde erfolgt sind.

Soll der Bebauungsplan vor der Sanierung in Kraft treten, sollte geprüft werden ob die entsprechend schutzbedürftigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als bis zum Abschluss der Sanierung unzulässig festgesetzt werden.

Amtierende Verwaltungsratsvors.:

Gesa Kupferschmidt

Geschäftsführer:

Jürgen Stadelmann

Maxim-Gorki-Straße 10

39108 Magdeburg

TEL (0391) 74440-0

FAX (0391) 74440-70

<https://laf.sachsen-anhalt.de>

Norddeutsche Landesbank

BIC NOLADE2HXXX

IBAN DE80250500000123041311

BLZ 250 500 00

Kto 123 041 311

Unsere Datenschutzerklärung

finden Sie im Internet unter:

<https://laf.sachsen-anhalt.de/datenschutzerklaerung>

2. Zur Gewährleistung der o. g. Sanierung (Sicherung) ist seitens des Vorhabenträgers ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG zu erarbeiten und mit der LAF abzustimmen. Im Hinblick auf die vorstehend angesprochene bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist bauplanungsrechtlich zu klären, ob der Sanierungsplan dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen ist.
3. Sofern die Entwürfe der Begründung und des Umweltberichts teilweise bereits Aussagen zu Bodenbelastungen und davon ausgehenden Auswirkungen sowie zum Umgang mit kontaminierten Bereichen im Rahmen der baulichen Nutzung treffen, kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Bewertung und Stellungnahme erst getroffen werden, wenn der seitens des Vorhabenträgers angekündigte Sanierungsplan vorliegt. Dementsprechend verweisen auch die Entwürfe auf den Sanierungsplan. Der Sanierungsplan liegt zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme jedoch noch nicht vor. Es wird angeregt, dass vor der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan eine (bilaterale) Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt und der LAF als Bodenschutzbehörde zu den Entwürfen auf der Grundlage des Sanierungsplanes erfolgt.
4. Die im Entwurf der Begründung zum B-Plan im Kapitel 2.4.3, unter Altlastenuntersuchungen und Sanierungskonzept, im vierten Absatz enthaltene Formulierung:

„Auf Grundlage dieser Erkundungen wird ein umfangreicher Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erarbeitet, welcher unter den Nachhaltigkeitsaspekten die Sanierungsmaßnahmen darstellt. Hierbei werden sowohl Sicherungs- als auch Dekontaminationsmaßnahmen geplant, um eine gefahrlose Nachnutzung zu ermöglichen.“

Ist durch die folgende Formulierung zu ersetzen:

„Um die beabsichtigte Flächennutzung – Grünflächen und Wohnnutzung – zu ermöglichen, ist ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG aufzustellen. Der Sanierungsplan wird auf der Grundlage bisheriger und aktueller Untersuchungen zu Belastungen im Boden und deren Bewertung Maßnahmen zur Sicherung und Dekontamination festlegen. Die Aufstellung des Sanierungsplanes und die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen durch die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt dem privaten Vorhabenträger der beabsichtigten Gebietsentwicklung. Der Sanierungsplan soll von der zuständigen Bodenschutzbehörde (LAF) für verbindlich erklärt werden. Er bildet dann die Grundlage für die Sanierungsmaßnahmen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung kann erst nach Durchführung der Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen aufgenommen werden.“

5. Durch die Versickerung ist eine Beeinträchtigung des Wirkungspfads Boden – Grundwasser durch Schadstoffverlagerung aus der ungesättigten Bodenzone in das Grundwasser sowie das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch eine Schadstoffverlagerung in bisher nicht oder nur gering belastete Bodenschichten zu besorgen.

Deshalb ist zum Schutz des Grundwassers und zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort nur in Ausnahmefällen möglich. Sind Maßnahmen der Niederschlagsversickerung vorgesehen, so sind hierzu Planungen zu erarbeiten und der LAF als Bodenschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen.

6. Gemäß Kap. 4.6.7 der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 483-6 soll das Niederschlagswasser, das über die geplanten Rückhaltemaßnahmen hinaus dennoch abgeführt werden muss (Starkregenereignisse, Überlauf), über zwei Einleitstellen in die Elbe abgeschlagen werden.

Wir empfehlen eine dezentralere Ableitung des Niederschlagswassers und die Errichtung noch weiterer Einleitstellen vorzusehen, damit die einzelnen Ableitstrecken möglichst kurz werden.

Bei einer Ableitung über zwei Einleitstellen sind für die geplante Ableitung im Freispiegelgefälle aufgrund der langen Strecken und der großen Einzugsgebiete sonst große Querschnitte und größere Tiefenlagen der Kanalisation erforderlich, die zu einem hohen Aufwand bei der Errichtung sowie zu großen Aushubmengen führen.

7. Gemäß Kap. 4.11.3 der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 483-6 ist für die Decken von nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen der Auftrag von mindestens 0,5 m durchwurzelbarer Vegetationsschicht und die Begrünung vorgesehen. Bei der Umsetzung der geplanten Begrünung der Tiefgaragen weisen wir darauf hin, dass generell bei mit Boden überfüllten unterirdischen Bauwerken der weitere Versickerungspfad ebenfalls zu berücksichtigen ist. Das auf der unterirdischen Decke sich sammelnde und abfließende Wasser ist, wenn nicht sichergestellt ist, dass unterhalb der Gründungssohle keine Belastungen des Bodens vorliegen, zu fassen und abzuleiten.
8. Zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt. Im Bebauungsplan sowie in der Begründung ist fälschlicherweise vom Landesamt für Altlastenfreistellung aufgeführt. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Klaus Heise