

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

vorab per Mail

Landeshauptstadt Magdeburg
Dezernat für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Entwürfe der 4. und 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.

Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate

- obere Verkehrsbehörde (Referat 307),
- obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401),
- obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),
- obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und
- obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:

**Hier macht
das Bauhaus
Schule.**

#moderndenken

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Immissionsschutz,
Chemikaliensicherheit,
Gentechnik,
Umweltverträglichkeitsprüfung

Halle, 31.05.2018

Ihr Schreiben vom: 20.04.2018
Mein Zeichen: 402.5.4-21102/01-
732/2018

Bearbeitet von: Frau Papies

claudia.papies@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-2618
Fax: (0345) 514-2512

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung der 4. und 5. Bebauungsplanänderung "Schlachthof" die bauliche Nutzung als allgemeine Wohngebiete WA beibehalten werden soll, jedoch mit einer Reduzierung der zulässigen Geschosshöhe für den Geltungsbereich der 4. Änderung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im WA1 sowie 3 bis 5 Vollgeschosse im WA2, für den Geltungsbereich der 5. Änderung 3 bis 5 Vollgeschosse, jeweils i.V.m. einer abweichenden Bauweise. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Mit den Planunterlagen wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich -ASR, Stand 14.08.2017) mit Ergänzungen vom 20.09.2017 und 27.01.2018 eingereicht.

Daraus geht hervor, dass im Bereich der 4. B-Planänderung aufgrund des umgebenden Verkehrslärms die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11,5 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts überschritten werden. Im Bereich der 5. Änderung kommt es ebenfalls zu erheblichen Überschreitungen um bis zu 14,4 dB(A) tags und 15,6 dB(A) nachts. Im Gutachten wurden als Schallschutzmaßnahmen die geeignete Grundrissanordnung der Gebäude (lärmpfindliche Räume an lärmabgewandten Seiten) sowie baulicher Schallschutz empfohlen. In der 2. Ergänzung zum Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile an den Wohnbebauungen der 4. und 5. Änderung ermittelt.

Am nördlichen Rand des B-Plans 4. Änderung soll zudem eine 3-4 m hohe Lärmschutzwand und am südlichen B-Plan-Rand der 5. Änderung eine 2,5-3 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm errichtet werden.

In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes und mithin der Bewertung der prognostizierten Lärmimmissionen in den B-Planbereichen bei dem konkreten Vorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Es wird auf deren Stellungnahme verwiesen.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.

Hinweis zur zukünftigen Verfahrensweise bei Trägerbeteiligungen:

Ich möchte Sie darüber informieren, dass zukünftig ein Anschreiben mit Angabe der Internetseite zum Download der Dateien ausreichend ist. Für die Bearbeitung der Anträge werden keine Papierausfertigungen benötigt. Falls doch, würden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen.

Sollte Ihnen eine Datenbereitstellung per Internet nicht möglich sein, können Sie uns gern eine CD mit den Unterlagen zukommen lassen. Wenn die Anlagen die Datengröße von 10 MB nicht überschreiten, können Sie die Anträge auch gern per E-Mail an toeb_antrag@lvwa.sachsen-anhalt.de senden.

Für die Bearbeitung der Anträge sind wir auf grafische Daten (damit sind nicht die Karten gemeint) angewiesen und wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns diese zukünftig zum Antrag mit einreichen könnten. Wir können DXF- oder DWG- sowie Shape-Dateien verarbeiten. Ein Umringspolygon des Antragsgebietes oder der linienhafte Verlauf des Antragsobjektes oder eine punkthafte Darstellung der/des Objekte(s) können eingelesen werden. Bitte teilen Sie uns den Lagestatus zu Ihren Daten mit.

Für technische Fragen steht Ihnen Herr Sauerbrey unter der Tel.-Nr.: 0345 514-2482 oder per E-Mail: ulf.sauerbrey@lvwa.sachsen-anhalt.de zur Verfügung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Papies

Amt 31
31.22

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
12. JUNI 2018
61.30

09.06.2018
Immissionsschutz-
behörde
Bearb.: Frau Köhler
Tel.: 540 2632
Fax: 540 2698

Amt 61

Entwurf der 4. Und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“

Die Lärmschutzwand ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung umzusetzen.

D. Köhler
Köhler

Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 07.05.2018
Bearb: Hr. Ohst

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Entwürfe der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Zur 4. Änderung:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf.

Zur 5. Änderung:

Es wird angeregt, statt der Festsetzung in § 4 (1) der textlichen Festsetzungen die Festsetzung aus der 4. Änderung, § 5 (2) sinngemäß so zu übernehmen, dass eine das Plangebiet umlaufende Baumbepflanzung entsteht.

Begründung:

Die vorgeschlagene Festsetzung wäre eher geeignet, einen geschlossenen typischen Quartierscharakter zu entwickeln. Die Wohlfahrtswirkung der Bäume käme auf diese Weise anteilig vermehrt der Allgemeinheit zugute, da die Bäume auch in den öffentlichen Raum hinein wirken würden. Darüber hinaus hätten die Bauherren bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke innerhalb des Baugebietes mehr Freiheiten.

Schließlich hat sich gezeigt, dass die Durchsetzung und Kontrolle von Festsetzungen wie der ursprünglich vorgesehenen sich in der Praxis recht schwierig gestaltet. Dies wäre bei der angeregten Festsetzung nicht gegeben.



Ohst

Amt 31
31.33
untere Bodenschutzbehörde

18.05.2018
Frau Schick
540-2737

Amt 61
61.33
Frau Ihl

▪ **Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“, hier TÖB-Beteiligung zur 4. und 5. Änderung Bebauungsplan**

Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:

Festsetzungen

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) 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 Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Weiteres s. Begründung zur Satzung.

Begründung zur Satzung

Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen:

4. Änderung unter Punkt 8.7. „Boden, Baugrund, Altlasten“ bzw. 5. Änderung unter Punkt 8.7. „Boden, Baugrund, Altlasten“
einfügen jeweils am Ende des 2. Absatzes

Die Grundwassersituation wird a. G der o. g. Belastung im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die innerhalb der Änderungsbereiche vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 im 4. Änderungsbereich und die vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 im 5. Änderungsbereich sind deshalb für weitere Kontrollen 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 zu erhalten.

i. A.

Schick

Schick

Legende:

ALVF/ALF

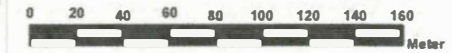
□ Begrenzung ALVF/ALF

GWMS

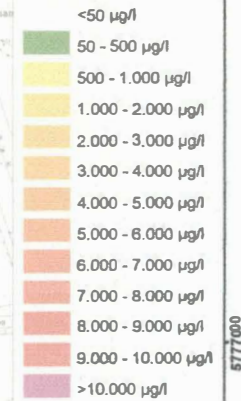
- GWMS, für GW-Monitoring geeignet
- GWMS, für GW-Monitoring bedingt geeignet
- GWMS, für GW-Monitoring nicht geeignet
- GWMS, noch nicht überprüft

Darstellung aller flächenrelevanten Schadstoffkonzentrationen (gelb: Konzentrationen oberhalb unterem M-Wert LAWA) PAK = Summe PAK (EPA) ohne Naphthalin u. Methylnaphthalene

— GW-Gleichen
→ GW-Fließrichtung



LHKW-Konzentration



Magdeburg, GW-Monitoring 2016

Maßstab: 1:2.250
 Projekt-Nr.: 34016533
 Bearbeiter: F. Ahlborn
 Zeichner: F. Ahlborn
 Datum: 06.07.2017
 Datei: Y_KP_5_Projekt_2016\MD_GW_Monitoring

Übersichtskarte
 Fläche 793
 Schlachthof, Liebknechtstraße
 mit Entwicklung
 der LHKW-Konzentrationen

Anlage: 1.2.14

Auftraggeber:
 Umweltamt
 Magdeburg

Amt 31
Umweltamt
untere Wasserbehörde

Datum: 15.05.2018
Bearb: Fr.Risch
AZ: 31.32.4.61.181-18

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Stellungnahme zu **Begründung zum Entwurf der 4. und 5. Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“
Stand: März 2018**

Planverfasser: Stadtplanungsbüro Meißner & Gumjahn GbR

Die untere Wasserbehörde stimmt den Entwürfen der 4. und 5. Änderung mit folgender Ergänzung zu.

Kap.8.4 – Ver-und Entsorgung:

Der 1. Absatz sollte hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser nochmals überprüft werden, denn vorrangig soll Niederschlagswasser nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert werden.

Ansonsten verweise ich auf die Formulierung zum Punkt 7.4.- Niederschlagsentwässerung des 3. Entwurfs der 3. Änderung des B-Planes 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich (siehe Seite 13 Stand Dezember 17) Absätze 1 und 3 sowie auf meine Ergänzung hierzu: „Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen/Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen.“

und schlage vor, diese für die 4 und 5. Änderung zu übernehmen.

Risch

Anlage
Kopie der Seite 13 der 3. Änderung des o.g. B-planes

7.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagsentwässerung

Abwasser

Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 Stz in der Wilhelm-Kobelt-Straße angebunden werden. Dazu ist in den öffentlichen Erschließungsstraßen ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der unter Einhaltung der Voraussetzungen durch die AGM in den öffentlichen Bestand anschließend übernommen wird.

Dabei ist zu beachten, dass dies nicht für abwassertechnische Anlagen in der privaten Stichstraße gilt, da dort nur ein Anschluss entsteht.

Niederschlagswasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll.

Dem gegenüber steht die Förderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen.

Es handelt sich hier um ein innerstädtisch gelegenes Gelände, bei dem sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ein Mindestmaß an baulicher Dichte erforderlich ist. Die Entwässerung der Erschließungsstraßen über straßenbegleitend angeordnete Versickerungsmulden ist somit dem Standort planerisch nicht angemessen und kommt nicht in Betracht. Auch für das Mischgebiet und die beiden straßenbegleitend zur Wilhelm-Kobelt-Straße angeordneten Baufelder (Geschosswohnungsbau) kommt eine flächenbeanspruchende Verbringung des Niederschlagswassers nicht in Betracht.

Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandsschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4)

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. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit nachgeschaltetem Filterschacht abgestimmt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz von der unteren Wasserbehörde einzuholen.⁴

Das Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem der öffentlichen Straßen wird in die Baulast des Tiefbauamtes übernommen.

Das Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem zur Niederschlagsentwässerung der privaten Flächen ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten.

7.5 Infokabel / Telekom

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der datentechnischen Versorgung. Derzeit hat lediglich die Wilhelm-Kobelt-Straße 27 einen Einzelanschluss.

Falls das Interesse einer datentechnischen Versorgung durch die MDCC besteht, ist durch den jeweiligen Bauherren eine konkrete Anfrage zu stellen, da investive Maßnahmen derzeit nicht geplant sind.

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der Anlagen müssen weiterhin gewährleistet werden, bzw. die Verlegung bei Durchführung der geplanten Neubaumaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden

⁴ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 21.09.2017 und vom 16.11.2017.