

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

2. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)

Nach Prüfung der zu diesem Vorhaben beigebrachten Unterlagen stelle ich fest, dass durch die Maßnahme keine Belange berührt sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren.

Innerhalb der Umgrenzung des Geltungsbereiches befinden sich keine Deponien in Zuständigkeit des LVwA.

Hinweis

Die Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.

3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planung eines 0,55 ha umfassenden allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Rothensee auf der Fläche einer Industriebrache westlich des Schöppenstegs und östlich der Neustädter Sees. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 9 Meter breiter und 4 Meter hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt.

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.

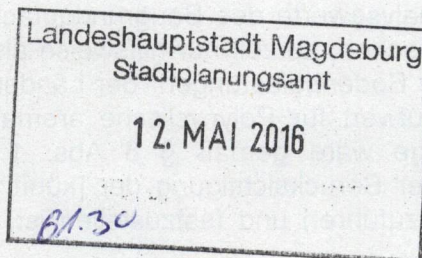
Als gewissermaßen letztes Mittel der Wahl werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch könnte innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Doch bereits 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 verlärmert 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.

Amt 31
31.33
Untere Bodenschutzbehörde



10.05.2016
Herr Meisel
540-2719

Amt 61
61.31
Frau Heinicke

B-Plan 122-3.1 „Am Schöppensteg“
Vorhaben Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB
Stand Januar 2016

Stellungnahme

Planvorhaben

Das Bebauungsplanareal wird derzeit von einem stillgelegten offenlässigen Fabrikgelände vereinnahmt, welches von verfallenden Betriebsgebäuden, einer Werkhalle mit Anbauten, einem Verwaltungstrakt und zwei kleinen Häusern bestanden ist. Nach Abriss der Gebäude und Aufnahme der versiegelten Verkehrsflächen soll hier eine Wohnanlage aus drei Wohnhäusern im mittleren bis westlichen Teil des Grundstücks entstehen. Für den östlichen Teil ist die Herstellung privater Grünflächen vorgesehen. An der Ostgrenze des Grundstücks, zum Bahndamm hin, soll ein Schallschutzwall aufgeschüttet und begrünt werden. Die Grundstückszufahrt wird vom Am Schöppensteg zum Heideweg verlegt.

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 hilfswise 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.).

Quellen

- [1] BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH: Baugrundgutachten, Wohnhäuser Am Schöppensteg, Magdeburg, 21.12.2015, 14 S. u. Anhang
- [2] BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH, Labor für Umweltschutz und chemische Analytik GbmH: Ergänzung Baugrundgutachten Punkt 3.6 Aushubmaterialqualität, Prüfbericht Nr. 15/03436, Magdeburg, 13.01.2016, 4 S.
- [3] Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (1994): Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Tabelle 3: Orientierungswert für Bodenbelastungen, 1994, 33 S.
- [4] Umwelt Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (UIS): 1.11 Bemerkungen für 15003000 5 00449 ehem. Maschinenbau; abgerufen am 31.03.2016
- [5] Umweltamt Magdeburg, untere Bodenschutzbehörde: Protokoll zur Ortsbegehung, Betreff: Bebauungsplan Nr. 122-3.1 „Am Schöppensteg“, Anlass: Zustandsaufnahme von Trafostation und Trafo (ggf. Verbleib Trafo-Öl), Bearbeiter: S. Meisel, 31.03.2016, 2 S.
- [6] Ergebnisvermerk / Protokoll, Thema: Vorhabenbezogener B-Plan 122-3.1 „Am Schöppensteg“ Bodenschutzbelange / Regenentwässerung. Bearbeiter: Fr. Heinicke, 25.04.2016, 2 S.

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 Traforauboden legen den Verdacht nahe, dass schadstoffbelastete 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 Zuordnungsgruppe 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 „sanitert archiviert“ erfüllt wurden.

Für Hinweise zur Anbringung der Bodenschutzrechtlichen Auflagen siehe unter „Änderungshinweise“.

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.

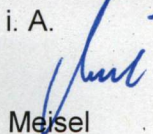
Unter diesem Aspekt sollte der erste Absatz beispielhaft wie folgt abgewandelt werden:

„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.“

Bei bestehenden Fragen stehe ich Ihnen gern telefonisch zur Verfügung.

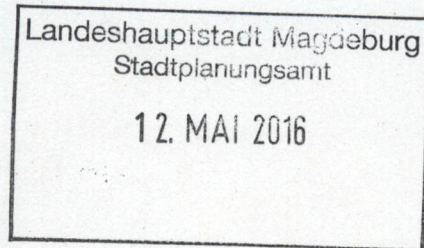
Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Meisel

Amt 31.22
Umweltamt



20.04.2016
Immissionsschutz-
behörde
Bearb.: Frau Köhler
Tel.: 540 2632
Fax: 540 2698

Amt 61

Bebauungsplanverfahren Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg"

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik (Projekt 15106) erstellt.

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

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

Durch die untere Immissionsschutzbehörde ergeben sich folgende Anregungen:

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

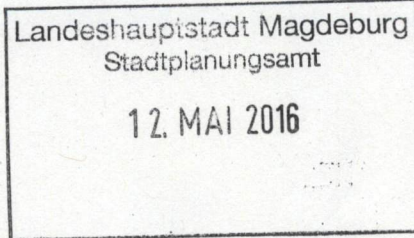
Alle Räume die zuständigen Aufenthalt gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau-dienen, sind mit schallgedämmten Lüftern zu versehen, um einen ausreichenden Luftaustausch und Schallschutz zu gewährleisten

Punkt 5. Lärmimmissionen - sollte wie folgt ergänzt werden:

5.1 Die Vorbelastung durch Schienenverkehr führt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122-3.1 "Am Schöppensteg" zur **erheblichen** Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete **insbesondere in der Nacht.**


Köhler

Amt 31
Umweltamt
Untere Wasserbehörde



Datum: 29.02.2016
Bearb: Fr. Risch
AZ: 31.32.4.61.120-16

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Stellungnahme zu Bebauungsplan 122-3.1 „Am Schöppensteg“
Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Stand: Februar 2016

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

Punkt 3.3 Baugrund
Ergänzung

Der Bereich Eichenweiler ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Gebieten erfasst. Ggf. ist auf den Bau von Kellern zu verzichten.

Punkt 5. Ver- und Entsorgung: Regenwasser
Ergänzung:

Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz in geeigneten Fällen auf dem Grundstück versickert werden. Im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen dürfen sich jedoch keine Kontaminationen/Auffüllungen (Ziegelreste, Asche, Schlacke udgl.) befinden.

Risch