

Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung  
Fachbereich Bau- und Umweltrecht  
Fachdienstleiter Umweltamt

Magdeburg, 3. August 2023  
Bearb.: Herr Schulz  
Telefon: 540-2415  
AZ: 67.00.07.01-01548/23

Amt 61  
Frau Lehmann

**Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 237-2 „Zentraler Platz - Elbufer“ (Prämonstratenserberg)**

**Untere Abfallbehörde**

(☎ 0391/540-2733)

Mitzeichnung ohne Stellungnahme.

**Untere Bodenschutzbehörde**

0391/540-2715

Die Untere Bodenschutzbehörde bittet den Punkt 6.9. folgend zu ergänzen bzw. anzupassen:

Die konkreten Gründungsbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung durch ein Baugrundgutachten zu ermitteln.

Inwieweit der anstehende Oberboden die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht erfüllt ist, gegenwärtig nicht bekannt.

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von Hausgärten bzw. Grünflächen vorgesehen sind, kann es erforderlich sein, dass unter Einbeziehung des während der Baumaßnahme abgeschobenen Mutterbodens durch Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen ist. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen der §§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit erfolgt:

Folgenutzung Landschaftsbau: Vegetationsart Rasen:	Regelmächtigkeit 20 bis 50 cm
Folgenutzung Landschaftsbau: Vegetationsart Stauden und Gehölze:	Regelmächtigkeit 40 bis 100 cm

Für die Anpflanzung von Bäumen ist eine Regelmächtigkeit von 200 cm vorzusehen. Die Anpflanzung kann in ausreichend bemessenen Pflanzgruben erfolgen.

Für den Fall, dass der ausgebaute Oberboden mengenmäßig nicht hinreicht, muss das aus externer Quelle einzubringende Bodenmaterial nachfolgenden Anforderungen genügen:

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. v. § 2 Nr. 6 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV einhält oder nach Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 - BM-0 oder BG-0 - klassifiziert wurden und auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 6 Abs. 9 und § 7 Abs. 5 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials und die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen nach den Vorgaben in § 23 BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.

#### **Untere Wasserbehörde**

**(☎ 0391/540-2758)**

Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf des B-Plans im Wesentlichen zu.

Die im Pkt. 6.10 (Hochwasser) der Begründung zum Vorentwurf gewählten Begriffe entsprechen nicht dem WHG bzw. WG LSA. Es wird empfohlen den Abschnitt wie folgt zu ändern:

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft liegt das Baugebiet bei einem 20-jährigen (HQ20) und einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) außerhalb des Hochwassergefahren- bzw. -risikogebietes. Bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis (HQ200) ist mit Hochwassergefahren bzw. -risiken im Bereich der Materlikstraße zu rechnen.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

**(☎ 0391/540-2630)**

In der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan ist genannt, dass eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben wird.

Es ist die Vorbelastung durch mehrere Faktoren zu berücksichtigen, wie Verkehrslärm, vor allem entlang der Straße Schleinufer und auch der Gewerbelärm (hier: Allee-Center inkl. RLT-Anlagen und Parkhaus).

Des Weiteren weist die Untere Immissionsschutzbehörde daraufhin, dass mehrere Anlagen existieren, welche geeignet sind, erhebliche Belästigungen und Gefährdungen im Hinblick auf Lärmimmissionen herbeizuführen:

- 1: Max-Wille-Platz (u.a.: Frühjahres- und Herbstmesse, Oktoberfeste sowie weitere Veranstaltungen im Jahresverlauf)
- 2: Winterhafen (u.a.: Yachthafen Open-Air)

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung dieser Anlagen unterliegt vielfach verschiedenen Rechtsnormen (TA Lärm, Freizeitlärmrichtlinie). Mitunter kann dies dazu führen, dass ein Teil

der exemplarisch vorgenannten Veranstaltungen nicht mehr oder nicht mehr in der sich etablierten Form durchgeführt werden können. Als Konsequenz könnten womöglich infolge der Weiterführung und Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans etwaige Veranstaltungen auf dem Max-Wille-Platz ab 22 Uhr mit der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte beauftragt werden.

## **Untere Naturschutzbehörde**

**☎ 0391/540-2571**

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird seitens der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege können durch diese Verfahrenswahl nicht in ausreichendem Maße in den Planungsprozess eingebracht werden.

Die Anwendung des § 13a BauGB setzt eine tatsächliche Innenbereichslage voraus, wobei es maßgeblich auf den tatsächlichen und nicht auf den planungsrechtlichen Zustand ankommt. Die tatsächlich vorhandene Grünanlage mit öffentlichem Charakter umfasst eine Fläche von ca. 3,7 Hektar, wovon das Änderungsgebiet etwa 1,5 Hektar einnimmt und die wertvollsten Flächen der Grünanlage mit erhaltenswertem Baumbestand, davon sowohl Altbaubestand als auch eine gemäß § 20 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 237-2 neu gestalteten öffentlichen Grünanlage.

Der Bebauungsplan dient nicht wie in der Begründung behauptet der Nachverdichtung, sondern wandelt einen erheblichen Teil einer öffentlichen Grünanlage in Bauland um. Grundsätzlich soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu dienen, zusätzliche Flächenansprüche, also weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Damit wird der Verzicht auf die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere den Ausgleich gerechtfertigt, der mit dem Verfahren nach § 13a BauGB verbunden ist. Vorliegend wird dieser Anspruch ins Gegenteil verkehrt. Das Planungsziel der Umwandlung der vorhandenen öffentlichen Grünanlage in Bauland schließt die Anwendung von § 13a BauGB aus. Bei der Grünanlage handelt es sich nicht um eine Brachfläche mit aufgegebener Nutzung, die durch eine Überplanung wieder nutzbar gemacht werden soll. Es liegt auch keine Baulücke vor, sondern eine eigenständige Nutzung mit einem eigenen Gebietscharakter, der sich von der umgebenden Bebauung deutlich abgrenzen lässt. Eine qualifiziert beplante, aber nicht bebaute Fläche gehört nicht zum Bereich der Innenentwicklung (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 27. Oktober 2016 – 4 C 1859/15.N – Juris Rn. 27 ff.).

§ 13a BauGB dient der Innenentwicklung im Sinne der Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken und nicht der ersatzlosen Beseitigung von Grünflächen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um eine Baulücke. Eine Baulücke liegt nur dann vor, so die gängige Kommentierung und Rechtsprechung, wenn das betreffende Grundstück von der vorhandenen Bebauung der Umgebung geprägt wird. Dies ist dann nicht der Fall, wenn das Grundstück gesondert städtebaulich entwickelt und beplant werden kann (BVerwG, Urteil vom 01. Dezember 1972 – IV G 6.71 – Juris Rn. 24). Auch wenn ein solches Grundstück ansonsten von Bebauung umgeben ist, ändert das nichts daran, dass der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist. Es liegt also nicht schon deshalb innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, weil es von Bebauung umgeben ist. Es muss selbst Bestandteil des Zusammenhangs sein.

§ 13a BauGB modifiziert für den Sonderfall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung die allgemeinen verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Vorschriften, die für den „Normalfall“ des Bebauungsplanes gelten. Das beschleunigte Verfahren ist demnach hier als Ausnahme von der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich vorgesehenen Pflicht zur Umweltprüfung konzipiert. Seit Einführung der neuen Rechtsvorschrift ist jedoch in der Planungspraxis in Magdeburg zu beobachten, dass das beschleunigte Verfahren zum Regelverfahren wird und in der weit überwiegenden Anzahl der Fälle missbräuchlich zum Unterlaufen der Eingriffsregelung benutzt wird.

Die Stärkung der Innenentwicklung soll die nationale Nachhaltigkeitsstrategie umsetzen und das Staatsziel Umweltschutz (Art. 20 a GG) verwirklichen. Zugleich wirkt § 13 a BauGB einer umweltpolitischen Schwäche der Bauleitplanung entgegen, nämlich dem hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 14. Auflage 2019, § 13a Rn.3). Der Verzicht auf die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere den Ausgleich, der durch § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ermöglicht wird, wird damit gerechtfertigt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ja gerade dazu dient, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, also weitere Eingriffe in Natur und Landschaft, zu vermeiden (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, a. a. O.).

Weiterhin bestehen diesseits Zweifel zur planungsrechtlichen Einordnung des Änderungsgebietes in einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wie dies in Kapitel 3 auf Seite 3 der Begründung dargestellt wird. Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan ist auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern widerspricht seiner Darstellung. Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan sind insofern unzutreffend und überdies widersprüchlich. Die Parzellenschärfe des Planwerks Flächennutzungsplan ist hinreichend genau um einzelne Gebäude, Grundstückszufahrten und andere Details darzustellen und ebenso die derzeitige Flächenaufteilung. Wäre es anders könnte ja auch die im nächsten Satz der Begründung genannte Anpassung im Rahmen einer Berichtigung als unnötig entfallen.

Aus der Nichtanwendbarkeit von § 13a BauGB ergibt sich, dass die Beseitigung der Grünanlage Kompensationsmaßnahmen erfordert, für die das Änderungsgebiet unter Beibehaltung der vorgelegten Planung keinen Platz bietet. Unabhängig vom gewählten Bebauungsplanverfahren würden den durch die Planung ermöglichten Vorhaben zahlreiche geschützte Bäume zum Opfer fallen, für deren Ersatzpflanzung ebenfalls keine Flächen zur Verfügung stünden.

Inhaltlich wird bezweifelt, dass das Planungsziel einer höheren Resilienz der Innenstadt gegenüber demografischen Tendenzen durch diese Planung erreicht werden kann. Sie dürfte eher zur Schwächung beitragen indem sie den Aufenthalt in der Innenstadt angesichts zunehmender Auswirkungen des Klimawandels unattraktiver und deutlich weniger erträglich macht. Bei zunehmend stärker und länger werdenden Hitzeperioden ist eine weitere Anhäufung von Baumassen in der ohnehin schon aufgeheizten Innenstadt in dieser Hinsicht kontraproduktiv.

Die Chancen identitätsbildende Quartiere in der Innenstadt herzustellen wurden durch die Planungen zum City-Carré und zum Allee-Center durch den dort erfolgten Städtebau von der Stange vertan. Die hier geplante Zerstörung der letzten Reste der ehemals grünen Achse zwischen Hauptbahnhof und Elbe wird in dieser Hinsicht nicht zu einer Verbesserung führen.

  
Schulz