

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

Magdeburg, 17. September 2024  
Bearb.: Herr Schulz  
Telefon: 540-2415  
AZ: 67.00.07.01-02555/22

FB 64  
TOEB@spa.magdeburg.de

**Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 255-3.1 „Berliner Chaussee/Friedrich-Ebert-Straße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegung**

**Untere Abfallbehörde**

☎ 0391/540-2733, Herr Malutzki

Mitzeichnung ohne Stellungnahme

**Untere Bodenschutzbehörde**

☎ 0391/540-2716, Herr Harz

1. Planteil B: Textliche Festsetzung (II Hinweise) bitte wie folgt ergänzen bzw. zu überarbeiten:

**Altlasten**

Sollten bei Abriss- und Erdarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (bodenschutz@ua.magdeburg.de).

**Boden**

In unversiegelten Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 5 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 wie folgt herzustellen:

für Rasen in einer Mächtigkeit von 30-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk von 40-100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften, dem Setzungsverhalten und den Standortbedingungen anzupassen. Die Vorgaben der §§ 6 und 7 der BBodSchV sind zu beachten.

2. Begründung zum Vorentwurf

**2.5.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Bitte den Text unter dem Abschnitt „Altlasten“ auf Seite 19 durch folgenden aktualisierten Text ersetzen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 255-3.1 ist als Altlastverdachtsfläche (Altstandort) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg unter der Kennziffer 500485, Flächennummer 859 erfasst.

Gemäß der vorgelegten Baugrundgutachten wurden in allen Bohrungen Auffüllungen mit mittleren Mächtigkeiten von ca. 0,65 m bis 3,50 m angetroffen. Grundwasser wurde zwischen 3,5 und 3,9 m u GOK erbohrt.

In den Auffüllungshorizonten wurden zum Teil Belastungen mit Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, PAK und MKW festgestellt. Die Untersuchung zeigte zwar, dass keine Gefährdung des Grundwassers als wahrscheinlich anzusehen ist, dies aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Um eine Verfrachtung von Schadstoffen mittels Versickerung von Niederschlagswasser durch den Verfüllhorizont zu unterbinden, sollte eine Versiegelung (wasserundurchlässige Überbauung) belasteter Bereiche erforderlich. Im Falle einer Entsiegelung belasteter Bereiche ist das Auffüllmaterial aufzunehmen sowie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Dies betrifft insbesondere die Auffüllungen im Bereich von Versickerungsmulden und Versickerungsrigolen.

Die Sanierung / Bodenaustausch der belasteten Bodenbereiche wäre durch einen geeigneten Sachverständigen mit entsprechender Sach- und Fachkunde (Nachweise erforderlich) zu begleiten und in Form eines Berichtes zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde nach Beendigung der Baumaßnahme unaufgefordert vorzulegen.

Bei allen Erdarbeiten ist vorsorglich folgender Hinweis zu beachten:

- Sollten bei Abriss- und Erdarbeiten, Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (bodenschutz@ua.magdeburg.de).

Auf dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

#### 3.4.3 Schadstofferkundung Boden / Grundwasser (Seite 23)

Bitte im 2. Absatz, Satz 6 das Wort „Versiegelungsbereiche“ in „Entsiegelungsbereiche“ ändern.

#### 6.5 Boden (Seite 48)

Bitte den 3. Absatz löschen und folgenden Text einfügen:

Der vorhandene Untergrund ist aufgrund der vorhandenen Auffüllungen und der langjährigen Oberflächenversiegelung als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden. Zur Sicherung des Erhalts und Schutzes der natürlichen Bodenfunktionen sowie zur Unterbindung des Direktkontaktes zu der Verfüllung, ist in zukünftig unversiegelten Bereichen ein Bodenaustausch bzw. eine Auffüllung des Geländes mit geeignetem Bodenmaterial erforderlich.

Es ist vorsorglich folgender Hinweis zu beachten:

- In unversiegelten Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 5 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 wie folgt herzustellen:  
für Rasen in einer Mächtigkeit von 30-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk von 40-100 cm, für die Anpflanzung von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften, dem Setzungsverhalten und den Standortbedingungen anzupassen. Die Vorgaben der §§ 6 und 7 der BBodSchV sind zu beachten.

Auf dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

#### **Untere Wasserbehörde**

☎ 0391/540-2565, Herr Guntern

Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan zu.

Für die geplanten Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist mit der Genehmigungsplanung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

☎ 0391/540-2634, Herr Bohne

Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Hinweise zu dem aktuellen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 255-3.1:

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 255-3.1 wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma „Möhler + Partner Ingenieure AG“ für „Beratung in Schallschutz + Bauphysik“ mit der Bericht Nr. 780-6567-3 vom April 2023.

Das in zurückliegenden Stellungnahmen erwähnte Umspannwerk/Trafostation Ost, hofseitig der Berliner Chaussee Nr. 34 – 36 / - 42 wurde in einer Überarbeitung der Untersuchung berücksichtigt.

Allerdings ist unklar, ob eine Stellungnahme der SWM zu diesem Objekt vorliegt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde sieht eine Notwendigkeit dazu, um Klarheit für die Planungen und die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung zu gewährleisten.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

☎ 0391/540-2571, Herr Ohst

Es wird angeregt,

1. die Pflanzliste 1: Bäume so zu ändern, dass überwiegend großkronige Bäume mit entsprechender Beschattungswirkung auf dem Parkplatz gepflanzt werden.
2. die Festsetzung in § 12 zur Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung wie folgt zu fassen:

„Eine Kombination mit vertikaler Photovoltaik ist möglich.“

Begründung:

**Zu 1:** Die planungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 5.1 der Bebauungsplanentwurf lässt sich mit den empfohlenen Baumarten und -sorten nicht umsetzen. Bis auf die Sand-Birke, sofern man hier nicht noch eine Sonderwuchsform auswählt, sind die Bäume in der Pflanzliste 1 ungeeignet, die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 38 genannten Wohlfahrtswirkungen, insbesondere Beschattung und Verdunstung zu entfalten. Die in der Liste empfohlenen Baumarten sind überwiegend klein- bis höchstens mittelkronige Arten bzw. extra schmalkronige Sorten. Die kleinen Kronen werfen naturgemäß nur kleine Schatten, so dass die Fahrzeuge auf dem Parkplatz sich trotzdem in unerträglichem Maße aufheizen. Ebenso geht von kleinen Kronen nur eine kleine Verdunstung und damit wenig Abkühlung aus.

**Zu 2:** Diese Festsetzung erlaubt eine effektive Koexistenz beider Dachnutzungen. Bei einer Begrünung unter horizontalen oder nur leicht geneigten PV-Modulen kommt es häufig zu Ausfällen der Bepflanzung durch einen Mangel an Licht und insbesondere Wasser. Dies sollte auch in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend thematisiert werden.

So lassen sich Solar- und Gründächer verbinden: mit senkrechten, bifacialen PV-Modulen.

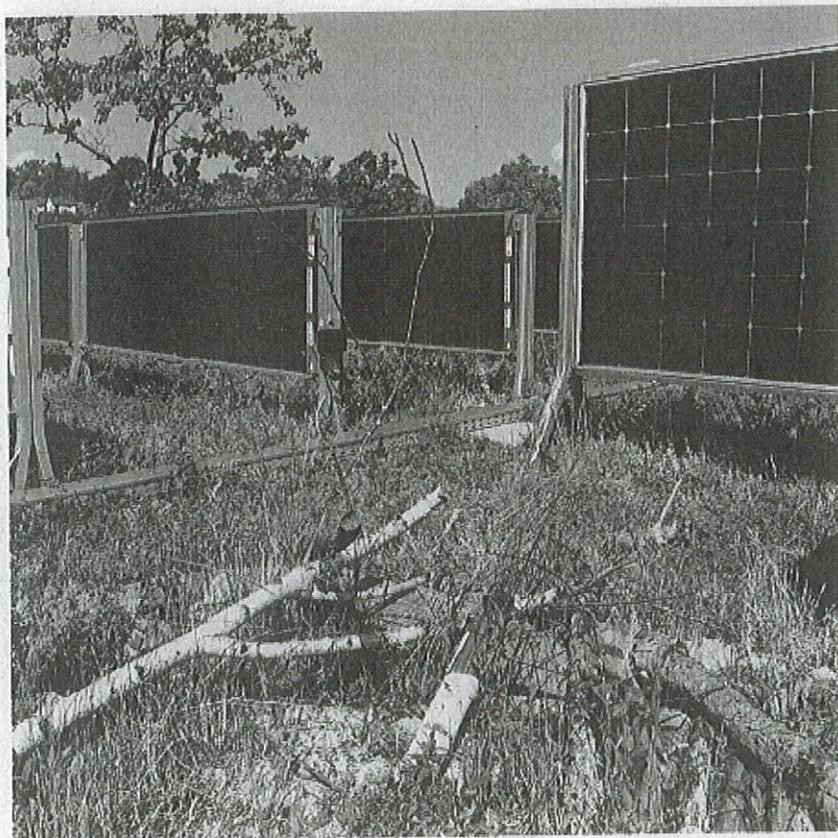


Foto: Bundesverband Gebäudetechnik

#### SCH MIT EXPERTEN

ichkongress „Biodiversität n“ findet am 24. und 24 in Düsseldorf als zweistaltung mit begleitender ung statt.

*Schulz*  
Schulz