

TOEB@spa.magdeburg.de  
Frau Jungk

**Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 483-5 „ehemaliges RAW-Gelände“  
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

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans mit folgenden Änderungen (farblich hervorgehoben) zugestimmt.

**1. Der Planteil B ist unter Hinweise wie folgt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten:**

II.1. Altlasten

(als 1. Absatz)

Im B-Plangebiet befinden sich die Altstandorte „**ehemaliges Reichsbahnausbesserungs-  
werk (RAW) Salbke**“ und „**Gaswerk Faulmannstraße**“ (näheres s. Begründung, Umgren-  
zung s. Flächennutzungsplan).

Begründung (nicht übernehmen)

Zu den betreffenden Flächen werden Ausführungen in der Begründung gemacht, auf Grund der Altlastensituation ist ein Hinweis im Planteil B erforderlich.

II.3 durchwurzelbare Bodenschicht

Im Bereich der neu anzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Grundstücks-  
freiflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht  
i. S. v. § 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der der-  
zeit geltenden Fassung durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch herzustellen.

Für die Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 6 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV einhält.

Die weiteren Vorgaben der §§ 6, 7 und 8 der BBodSchV sind zu beachten. (näheres s. Begründung)

Begründung (nicht übernehmen)

Seit der letzten Stellungnahme ist im Rahmen der Mantelverordnung eine neue BBodSchV in Kraft getreten. Die jetzt zutreffenden Paragraphen sind farblich hervorgehoben und entsprechend zu ändern. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der Folgevegetation (z. B. Haus- und Kleingärten bis zu 1 m). Dies ist in der Begründung entsprechend auszuführen.

## **2. Die nachrichtlichen Übernahmen im Planteil B sind wie folgt zu ergänzen:**

### III.4. Grundwassermesstellen

Die auf den Altstandorten für das Monitoring bzw. für sonstige Grundwasseruntersuchungen genutzten Grundwassermesstellen sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionsstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen (näheres s. Begründung zur Satzung).

Begründung

Im Punkt 7.10. der Begründung „Nachrichtliche Übernahmen“ werden die Grundwassermesstellen als Teil des Inhalts aufgeführt, aber nicht im Planteil B aufgeführt und sind entsprechend zu ergänzen.

## **3. Die Begründung ist wie folgt zu überarbeiten:**

Im Punkt 6.5. Grünflächen / Vegetation

Als 2. Absatz

Das betreffende Grundstück ist zum Teil langjährig befestigt. Zudem ist der Untergrund belastet und deshalb für einen Bewuchs nicht geeignet. Im vorliegenden B-Plan und dessen Begründung ist ersichtlich, dass für ausgewiesene Bereiche eine Nutzung als Grünfläche bzw. als Vorgärten (Haus- und Kleingärten) vorgesehen ist. Dafür ist im Rahmen der Umsetzung des B-Plans eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 in der derzeit geltenden Fassung herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Die Regelmächtigkeit beträgt für Haus- und Kleingärten 0,50 bis 1,00 m, für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m und für Rasen 0,20 bis 0,50 m, wobei eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Die durchwurzelbare Bodenschicht kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch hergestellt werden.

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und Standortbedingungen anzupassen.

Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit erfolgt.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 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 EBV als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 – BM-0 oder BG-0 – klassifiziert ist und es dürfen 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 § 7 Abs. 5 und § 6 Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Materialien sind vor dem Auf- oder Einbringen nach §6 Abs. 5 analytisch zu untersuchen. Die Pflicht zur Untersuchung kann entfallen, sofern entsprechende Untersuchungen vorliegen oder die Voraussetzungen nach §6 Abs. 6 der BBodSchV erfüllt sind.

Die Einhaltung, der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebracht Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Herkunftsnachweis, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.

Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Die Analyseergebnisse oder Voraussetzungen nach §6 Abs. 6 der BBodSchV sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zu dokumentieren und zehn Jahre aufzubewahren.

Die Vorgaben sichern die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach §§ 6, 7 und 8 BBodSchV.

Die anzufertigende Dokumentation dient der Kontrolle der Umsetzung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

im Punkt 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

(hier sind Sachverhalte zu ergänzen)

Das RAW-Gelände ist charakterisiert durch Belastungen der Schutzgüter Boden / Bodenluft und Grundwasser. Die Belastungen sind in ihrer Intensität sehr verschieden.

### Boden

Das genannte B-Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen **Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) Salbke**, das als **Altstandort** im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert ist.

(Die Flächenummer in der Datei des Umweltamtes ist **640**; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 800169)

Zur Beurteilung des Standortes liegen der unteren Bodenschutzbehörde mehrere Gutachten vor:

1. Gefährdungsabschätzung Teilbereich Lager für brennbare Flüssigkeiten DB, Werk Magdeburg  
IHU Geologie und Umwelt Stendal, 1994
2. Untersuchung zur Ermittlung möglicher Kontaminationen, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Deklaration und Sanierungskonzept für das Werk Magdeburg-Salbke Gebäudekomplex Zentralschmiede  
Holinger Umwelttechnik GmbH Magdeburg, 1996
3. Magdeburg-Salbke Grundwasseruntersuchungen  
Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Magdeburg, 1996
4. Orientierende Erkundung (Phase IIa) Standort Magdeburg-Salbke; Gefährdungsabschätzung  
G.U.T. Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH Merseburg, 1997

## 5. Berichte zum Grundwassermonitoring im Auftrag der Stadt Magdeburg 1999 – 2021 (in unregelmäßigen Abständen)

Es wurden Bereiche mit gravierenden Belastungen des Bodens und/oder der Bodenluft festgestellt, in anderen Bereichen wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen ermittelt. Im Boden wurden insbesondere die Schadstoffgruppen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in hoher Konzentration ermittelt. In der Bodenluft war der Stoff Benzol, ein aromatischer Kohlenwasserstoff (BTEX-Aromaten), auffällig.

Der Boden wurde nur partiell untersucht, so dass weitere punktuelle Kontaminationen vorliegen können, die bis dato nicht erschlossen wurden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenkontamination und der Möglichkeit des Erschließens weiterer Belastungsquellen sind sämtliche Erdarbeiten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu begleiten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub muss separiert, deklariert und gemäß den abfallrechtlichen Regelungen entsorgt werden. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.

Innerhalb des RAW – Geländes sind zwei Bereiche aufgrund der vermuteten gravierenden Kontamination in separaten Untersuchungen betrachtet wurden. Es handelt sich um den Komplex der Zentralschmiede /2/. Die Kontamination des Bodens hauptsächlich mit MKW und PAK wurde bestätigt sowie ein Direktkontakt mit dem Grundwasser nachgewiesen.

Der zweite markante Bereich ist das Lager für brennbare Flüssigkeiten /1/. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde hier eine Bodensanierung (unter dem Aspekt weiterer industriell-gewerblicher Nutzung) durchgeführt.

Es liegen dem Stadtplanungsamt keine Informationen vor, ob weitere Sanierungen innerhalb des Geländes realisiert wurden.

Aktuellere Untersuchungsergebnisse zur Bodensituation liegen ebenfalls nicht vor. Ein Bodengutachten wurde vom Eigentümer im Oktober 2023 beauftragt.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse ist für die geplanten sensiblen Nutzungen wie Wohnbebauung u. ä. und für eine weitere industriell-gewerbliche Nutzung eine Gefahrenbeurteilung durchzuführen und ggf. notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ermitteln und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Auffinden von Kontaminationen sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden Auffüllungen bis zu einer Mächtigkeit von 5 m festgestellt.

Das gesamte Planungsgebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger eingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

### Grundwasser

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen.

Das Grundwasser steht ab ca. 5 m unter GOK an. Innerhalb des Werkgeländes ist das Grundwasser gekennzeichnet von erhöhten Gehalten diverser Schadstoffe. Die Belastungssituation des Grundwassers wird im Rahmen eines Monitorings überprüft.

Die höchsten Schadstoffgehalte wurden erneut im Bereich der Zentralschmiede nachgewiesen (Benzol, Phenole, MKW und Arsen). Im Abstrom wurden erhöhte Arsen und MKW-Konzentrationen ermittelt.

Fazit: Im Bereich der ehemaligen Zentralschmiede des RAW existiert nach wie vor eine sehr massive, aber offenbar nur lokal ausgebildete GW-Kontamination mit aromatischen und aliphatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, Phenolen und Arsen. Aufgrund der hydraulisch stark limitierten Leitfähigkeit des Sedimentes im Kontaminationsbereich und der prinzipiell

guten Abbaubarkeit der organischen Schadstoffe zeigt der GW-Schaden in Abstromrichtung keine nennenswerte Ausdehnung.

Vorhandene Grundwassermessstellen sind, soweit noch funktionstüchtig, als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 BodSchAG LSA für weitere Untersuchungen erforderlich und aus diesem Grunde zu erhalten. D. h., sie sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Boden-schutzbehörde zu ersetzen. Eine Nutzung des Grundwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand langfristig nicht möglich.

Sind im Rahmen der künftigen Nutzung Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich, Grundwasserhaltung u. a. mehr vorgesehen, muss seitens der zuständigen Behörde überprüft werden, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.

Im genannten B-Plangebiet befindet sich ein weiterer **Altstandort**

Der Standort „**Gaswerk Faulmannstraße**“ ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Nummer 800390 / Flächenummer **659** als Altstandort i. S. des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl I Nr. 16, 1998 S. 502 ff.) in der derzeit geltenden Fassung geführt.

Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahre 1994 wurden im Boden und im Grundwasser Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Cyaniden nachgewiesen.

Bisher konnten die ehemaligen Nutzungen nicht flächendeckend ermittelt werden bzw. es wurden nicht alle relevanten Bereiche (z.B. ein ehemaliger Gasbehälterstandort) untersucht.

Zudem sind die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf Grund des langen Zeitraums veraltet und nur noch bedingt aussagekräftig.

Auch hier ist im Hinblick auf eine Nachnutzung anhand der Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen durch die zuständige Behörde zu entscheiden, welcher Handlungsbedarf hinsichtlich Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf die geplante Nachnutzung besteht.

Aufgrund der industriell-gewerblichen Vornutzung des Standortes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodenbelastungen aufgefunden werden.

Anmerkung (nicht übernehmen)

Punkt 8.9 Altlasten kann entfallen, wenn die entsprechenden Ausführungen bereits im Punkt 6.7. Boden, Baugrund, Altlasten enthalten sind

#### **Untere Wasserbehörde**

**☎ 0391/540-2771 Frau Asmus**

Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 483-5 „ehemaliges RAW-Gelände“ zu.

Für die weitere Planung ergeht folgender Hinweis:

Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf Altlastenstandorten ist in der Regel nicht zulässig. Es darf zu keiner Verfrachtung der Altlasten, insbesondere in das Grundwasser, kommen.

Ggf. ist das Niederschlagwasser abzuleiten. Zur Einhaltung der Grundsätze des WHG ist die getrennte Ableitung vom Schmutzwasser (Trennsystem) zu bevorzugen.

Die Niederschlagsentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

**☎ 0391/540-2634, Herr Bohne**

Zum oben genannten B-Plan-Vorhaben gibt die Untere Immissionsschutzbehörde folgende Stellungnahme:

Es existiert ein früheres Schallgutachten des „Ingenieurbüros für Schallschutz ECO Akustik“ mit der Gutachten-Nr. ECO 20101 mit Datum vom 16.10.2020. Es basiert auf verschiedenen vergangene Vorentwurfsplanungen. Eine Umsetzung des v.g. Gutachtens in einem B-Plan fand nicht statt.

Das Gutachten kann genutzt werden um auf Grundlagen aktueller Planungen und Vorbelastungen ein neues, aktualisiertes Schallgutachten zu erstellen.

Dabei sind folgende Vorbelastungen zu berücksichtigen: Industrie- bzw. Gewerbelärm, vor allem vom SKL-Industriepark und deren aktuellen Firmenstandorte, Verkehrslärm aus Straßen- und Schienenlärm (Straßenbahn und Eisenbahn) sowie ggf. Freizeitlärm, wie z.B. „Turmpark“ (H<sub>2</sub>O Turmpark e.V.).

Im Weiteren sind auch die in Umsetzung des B-Planes sich ergebenden Lärmquellen mit zu berücksichtigen (Parkhäuser/ ggf. auch Tiefgaragen und Freizeitflächen für „Spiel und Sport“, z.B. Multifunktions- oder Bolzplatz in Kombination mit Grün-/Baumflächen).

**Untere Naturschutzbehörde**

**☎ 0391/540-2571, Herr Ohst**

Es wird angeregt, die Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan zu überarbeiten. Gegenstand der Überarbeitung sollten insbesondere sein:

1. die Widersprüche zwischen textlicher Festsetzung und Planzeichnung

Laut § 27 der textlichen Festsetzungen soll es in der Planzeichnung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geben. Eine solche Fläche mit einer Umgrenzung durch das Planzeichen nach Nr. 13.1 der Anlage zur PlanZV (sogenannte T-Linie) gibt es in der Planzeichnung nicht. Es gibt nur Flächen mit Umgrenzungen nach den Nrn. 13.2.1 und 13.2.2, also Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf der einzigen Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist laut § 27 der textlichen Festsetzungen der Bestand vom dauerhaften Erhalt ausgenommen.

In § 28 wird eine Fläche a zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erwähnt. Zwar gibt es in der Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, keine davon hat eine Zusatzbezeichnung „a“. Demnach ist unklar, welche Fläche mit der textlichen Festsetzung gemeint ist.

2. Bauliche Ausnutzung des Plangebiets und Anordnung der Bauflächen

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 7.7 auf Seite 25 richtigerweise festgestellt, dass unter anderem Grünzüge, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen erfüllen. Weiterhin wird gesagt, dass laut Klimaanpassungskonzept verdichtete Stadtbereiche verschiedene Umweltbelastungen aufweisen, die man mit zusätzlichen Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden abmildern könne. Es handelt sich also um eine Art von Reparaturmaßnahmen an Stadtbereichen, die aufgrund ihrer veralteten städtebaulichen Struktur den heutigen Anforderungen bezüglich der Anpassung an den Klimawandel, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen nicht mehr genügen.

Es ist nur schwer nachzuvollziehen, aus welchem Grund die vorgelegte Planung genau diese Strukturen in Form von monotonen Blockrandbebauungen mit bis zu 140 Meter langen

Straßenabschnitten zwischen viergeschossigen, durch Baulinien an den Straßenrand gezwungenen Bauten, erneut reproduziert. Dadurch werden die erwähnten Reparaturmaßnahmen und Notbehelfe in Form von Gebäudebegrünungen erforderlich. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass viele Bauherren Dach- und Fassadenbegrünungen aufgrund der erhöhten Kosten in Herstellung und Unterhaltung ablehnen. Durch eine entsprechende Gestaltung lassen sich erdnahe baulich geschlossene Fassadenabschnitte von mehr als 20 m<sup>2</sup> vermeiden und so die Festsetzung aus § 38 unterlaufen. Ebenso ist eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik kritisch zu sehen. Auf Dächern ist im Gegensatz zum Freiland eine ausreichende natürliche Wasserversorgung der Flächen unter den Solarflächen nicht in ausreichendem Maße gegeben. Das Zusammenwirken von Lichtmangel, Wassermangel und einer zu geringen Substratauflage dürfte eine attraktive Begrünung überaus schwierig machen. Der Bauherr steht also vor der Entscheidung zwischen einer Begrünung des Dachs mit ihren Kosten und der Photovoltaik, die mittelfristig kostenneutral ist wenn sie nicht sogar Gewinn verspricht.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung. Es wird daher angeregt, das städtebauliche Konzept noch einmal grundlegend zu überdenken und in Bezug auf Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität und Standortvielfalt zeitgemäß zu gestalten. Für den öffentlichen Raum kommt hier vor allem eine aufgelockerte, abwechslungsreiche Struktur mit grünen Stadtplätzen, Wasserflächen und schattigen Rückzugsorten für die Anwohner in Betracht.

  
Schulz