



SACHSEN-ANHALT

Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt
· Postfach 32 02 49 · 39041 Magdeburg

Wenzel & Drehmann PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

Via E-Mail: bartsch@wenzel-drehmann-pem.de

Landesanstalt für
Altlastenfreistellung

Projektleiterin 4

10.03.2022

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 11.02.2022

Unser Az.: 67101-4003-020-001-22

Ihr Ansprechpartner:

Frau Dr. Harpke
Durchwahl (0391) 74440-22
harpke@laf-lsa.de

ÖGP Hydrierwerk Zeitz

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bartsch,

mit Schreiben vom 11.02.2022 haben Sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB die LAF als zuständige Bodenschutzbehörde auf den Flächen des Ökologischen Großprojektes Hydrierwerk Zeitz um Stellungnahme zum Vorentwurf zur 3. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ (Land Sachsen-Anhalt). Nach Prüfung der hierzu von Ihnen übermittelten Antragsunterlagen mit den folgenden Statusangaben

Vorhaben:	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“
Gemeinde:	Gemeinde Elsteraue Hauptstraße 30 06729 Elsteraue
Entwurfsverfasser:	Wenzel & Drehmann PEM GmbH Jüdenstraße 31 06667 Weißenfels
Stand:	Vorentwurf, Stand 02.02.2022

Amtierende Verwaltungsratsvors.:
Gesa Kupferschmidt

Geschäftsführer:
Jürgen Stadelmann

Maxim-Gorki-Straße 10
39108 Magdeburg
TEL (0391) 74440-0
FAX (0391) 74440-70
<https://laf.sachsen-anhalt.de>

Norddeutsche Landesbank
BIC NOLADE2HXXX
IBAN DE80250500000123041311
BLZ 250 500 00
Kto 123 041 311

nehmen wir nachfolgend Stellung:

Unsere Datenschutzerklärung
finden Sie im Internet unter:
<https://laf.sachsen-anhalt.de/datenschutzerklaerung>

STN_220309_Änderung3
BPlan_INGEPA
2000_Rehmsdorf

I. Sachverhalt

Die Gemeinde Elsteraue führt gegenwärtig ein Verfahren zur 3. Planungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ durch. Mit der Aufstellung und der Führung des Beteiligungsverfahrens an der Bauleitplanung wurde das Planungsbüro Wenzel & Drehmann PEM GmbH beauftragt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird die LAF als Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, in das Beteiligungsverfahren einbezogen.

Die Änderung des B-Plans erfolgt im Zusammenhang mit der angestrebten Vermarktung eines Baufeldes, welches durch den Grundstückseigentümer/ Betreiber des Industrieparks (Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH) für Industrieansiedlungen vorgehalten wird. Ziel ist es durch Flächentausch ein kompakt zugeschnittenes Baufeld mit dem planungsrechtlichen Status eines Industriegebietes zu erhalten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sieht vor, den aktuellen Flächenzuschnitt in der Hinsicht zu optimieren, dass eine kompakte Baufläche geschaffen wird, die in ein Industriegebiet umgewidmet werden soll. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, Grundstücke im Besitz der Gemeinde Elsteraue, die derzeit als Grünfläche festgesetzt sind und unmittelbar südlich des Industriegebietes anschließen zu tauschen. Im Gegenzug soll der Teil des bestehenden Industriegebietes, der im Zuge dieses Flächentausches der Gemeinde Elsteraue zugeordnet wird, in eine Grünfläche umgewidmet werden. Die zukünftigen als Industriegebiet vorgesehenen Flächen liegen dabei im zentralen und südlichen Teil des antragsgegenständlichen Areals. Der zukünftig als naturnahe Grünfläche geplante Bereich schließt sich nördlich an.

Die von der 3. Änderung des B-Planes nicht betroffenen Flächen einschl. deren Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB und die Hinweisen zum Bebauungsplan zum Umgang mit Bodenverunreinigungen bleiben auch nach Verabschiedung der 3. Änderung unverändert und sind damit weiter rechtswirksam.

Die Fläche, die zukünftig als Industriegebiet festgesetzt werden soll, gehörte zum Altwerk des Hydrierwerkes Zeitz und ist im Sanierungsrahmenkonzept (HPC 2003) der technologischen Einheit TE 6.7 zuzuordnen. Hier befanden sich (ausschließlich im südlichen Bereich des antragsgegenständlichen Areals) Lager- und Wartungsgebäude und –flächen sowie ein ehemaliger Bunker.

Die Fläche wurde lediglich randlich in Altlastenuntersuchungen einbezogen, da Flächen mit nachgewiesenen Altlasten im Süden und Westen angrenzen (G.U.T., 2001 und G.U.T., 2022).

Im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung wurden in den durchgeführten Bodenproben nur lokal (in tieferen Probenahmehorizonten) erhöhte Konzentrationen an Schadstoffen (MKW, PAK, BTXE) festgestellt. Diese konnten keiner Schadensquelle zugeordnet werden.

Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen und am Standort entnommenen Oberflächenproben zeigten keine erhöhten Schadstoffgehalte.

Das Grundwasser weist einen Flurabstand von > 10 m auf und hat somit für gewöhnliche Baumaßnahmen keinen Einfluss auf das Bauvorhaben. Der Betrachtungsbereich liegt am Rand einer Schadstofffahne mit Grundwasserkontaminanten mit erhöhten Gehalten an Benzol und LHKW/VC. Am südlichen Rand des Betrachtungsbereiches wurde in der Vergangenheit auf dem Grundwasser aufsitzende Produktphase festgestellt.

Trotz der o.g. Ergebnisse für die Umweltkompartimente sind in wenig untersuchten Außenbereiche lokale Ablagerungen von kontaminierten Produktionsabfällen (bspw. als Verfüllung von Bombenkratern) nicht auszuschließen.

II. Stellungnahme der LAF

Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen kann die Vollständigkeit hinsichtlich der durch die LAF als zuständige Bodenschutzbehörde fachtechnisch zu bewertenden Sachverhalte bestätigt werden.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnisstandes über den Teilbereich des B-Planes, in dem die Nutzungsänderung vorgesehen ist, bestehen aus Sicht der LAF als zuständige Bodenschutzbehörde gegen die 3. Planungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ folgende Einwände, Auflagen, Hinweise oder Verfahrensvermerke.

- 1) Für die Fläche, die zukünftig als Industriegebiet festgesetzt werden soll, sind im Zuge von Planungsprozessen (auf Grund der lokal nachgewiesenen Schadstoffbefunde) umwelttechnische Untersuchungen zu integrieren. Bei Nachweis lokaler Kontaminationsbereiche ist die LAF zu informieren.
- 2) Eingriffe in das Grundwasser (bspw. im Zuge von Gründungsarbeiten) sind unter Beachtung der beschriebenen Kontaminationen und entsprechender Anzeige bei den zuständigen Behörden des Burgenlandkreises und der LAF umzusetzen.

III. Quellen

- 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“-Vorentwurf vom 02.02.2022
- Planzeichnung zum Vorentwurf 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“
- Bekanntmachungsblatt für die Gemeinde Elsteraue (Burgenlandkreis), Nr. 1 vom 28.01.2022
- Ökologisches Großprojekt Hydrierwerk Zeitz, TE 4.7, 4.8, 5.8, 6.5, 6.6, 6.7, 7.5, G.U.T., 29.06.2001
- SRK Stufe IV Vorgehenskonzept der Fa. HPC Merseburg vom Jan. 2003
- Fortschreibung SRK. G.U.T. 01/2022 (Entwurf)

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Birgit Harpke
Projektleiterin Team 4