Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0484/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 13.10.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	26.01.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.03.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.03.2010	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	25.03.2010	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-6.1 "Renneweg"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-6.1 „Renneweg“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

   Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.
   Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

2. Zur Behandlung der Stellungnahmen ergeht folgender Einzelbeschluss:

   2.1. Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.07.09:

a) Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan entgegen der Rechtslage die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans negiert wird.
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sondern widerspricht wesentlichen Inhalten desselben. Darüber hinaus fehlt es an der Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans.
Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren zurückzustellen und zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern. Angesichts weiterer Planungen zur Nutzungsänderung von Kleingartenanlagen sollte der Hauptaspekt der FNP-Änderung eine neue Kleingartenkonzeption unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sein, der selbstverständlich auch vor Kleingärtnern nicht Halt macht. Gegenstand dieser Änderung könnte dabei auch die Nutzungsänderung des Plangebietes sein.
Grundsätzlich ist es anzuzweifeln, dass der FNP seine Bindungswirkung gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung erst ab einer Fläche von 1 ha und größer entfaltet. Auf die Darstellung kleinerer Flächen wurde in der Planzeichnung des FNP an manchen Stellen aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet. Der Erläuterungsbericht zum FNP macht zum Umgang mit kleineren Flächen, insbesondere auch Kleingärten, unmissverständliche Vorgaben, die auch für das Plangebiet gelten. Daraus geht insbesondere hervor, dass es sich nicht um einen Grenzwert für die Beachtlichkeit der Darstellung handelt, sondern nur um eine ungefähre Größe, die den praktischen Umgang mit dem Plan erleichtern soll. Die Konsequenzen, die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgeleitet werden, können wegen der Aussagen im Erläuterungsbericht zum FNP insbesondere für Kleingärten ausdrücklich nicht gezogen werden. Der Erläuterungsbericht zum FNP lässt darüber hinaus eine bestimmte planerische Konzeption zum Umgang mit Kleingärten erkennen. Auf Seite 72 heißt es unter anderem:
„*Aus dem relativ hohen Versorgungsgrad kann nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Kleingartenanlagen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden können. ... Ziel im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist deshalb der Erhalt aller Kleingartenanlagen. ... Im Flächennutzungsplan werden alle zu erhaltenden Kleingartenanlagen mit dem Symbol ‚Kleingärten‘ dargestellt. Bei einer Größe von mehr als 1 ha erfolgt zusätzlich die Darstellung der tatsächlichen Ausdehnung als Grünfläche.*“
Damit weist der FNP der verbindlichen Bauleitplanung klar und unmissverständlich die Aufgabe zu, Kleingartenanlagen jedweder Größe, also auch unter 1 ha Fläche zu sichern.

Das Plangebiet ist Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes K-18. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt der Kleingärten. Eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist im Umweltamt nicht aktenkundig. Das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es demnach, diese Fläche in ihrem Bestand zu erhalten.

Planungsanlass für mehrere Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) wie z.B. die 10. Änderung waren laut Begründung zu der entsprechenden Drucksache „ *die wirtschaftlichen, strukturellen und demografischen Veränderungen seit der Wende*“. Diese äußern sich in einem erheblichen Anteil brachliegender Gewerbeflächen, Wohnungsleerstand und dem Beginn der Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Für neue Wohnbauflächen gibt es keinerlei Bedarf. Auf Seite 16 der Begründung zur 10. Änderung heißt es zu diesem Thema: „*Unter dem Aspekt des Schrumpfens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig aus- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.*“ Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Aussage zugunsten einer weiteren Erhöhung des Überangebotes an Wohnbauflächen hier nicht Rechnung getragen wird.

Schließlich wird auf Seite 24 der Begründung zur 10. Änderung festgestellt, dass „*angesichts des für die Landeshauptstadt Magdeburg prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgangs ... auch zukünftig nicht von einer verstärkten Inanspruchnahme der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale auszugehen* (ist).“ Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Umwandlung der Geschosswohnungsflächen in Neu-Olvenstedt noch erhebliche Flächen mit vorhandener hervorragender verkehrlicher und sonstiger Erschließung auf den Markt kommen werden. Im Gegensatz zum hier in Rede stehenden Plangebiet sind diese Flächen ohne weitere Eingriffe in Natur und Landschaft bebaubar. Angesichts des fehlenden Bedarfs ist die Umwandlung des Plangebiets in Bauland ein vermeidbarer und damit unzulässiger Eingriff im Sinne von § 20 (1) NatSchG-LSA. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme gemäß § 1a (1) BauGB würde dadurch ebenfalls verletzt.

Angesichts der eher schleppenden Vermarktung bereits entwickelter Baugebiete für Einfamilienhäuser und den damit einhergehenden Zuständen wie Dauerbaustellen und jahrelang nicht abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen ist die hier vorgesehene weitere Erhöhung des Überangebots nicht nachvollziehbar. Die Konkurrenz zu bereits bestehenden Baugebieten verzögert oder verhindert den zügigen Abschluss ihrer städtebaulichen Entwicklung. Damit werden die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die baubedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die übermäßige zeitliche Streckung erheblich verstärkt.

In § 1 (3) Satz 1 BauGB heißt es: „*Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*“ Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist hier nicht erkennbar. Gesamtstädtisch gesehen gibt es keinen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, sondern ein erhebliches Überangebot derselben. Die Tatsache, dass eine privatwirtschaftlich tätige Gesellschaft die Fläche unter der spekulativen Annahme erworben hat, dass aus ihr Bauland werden könnte, rechtfertigt noch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dies gilt um so mehr, als der Bebauungsplan im Widerspruch zu den Aussagen des FNP steht.

b) Abwägung:

Der Flächennutzungsplan ist das strategische Element der Bauleitplanung. Gemäß § 5 Abs.1 BauGB regelt er für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Als übergeordneter Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan somit nur einen Rahmencharakter und muss Spielräume für nachgelagerte Bebauungspläne sowie für konkretisierende Entscheidungen und Vollzugsmaßnahmen lassen. Bezogen auf das o. g. Bebauungsplanverfahren sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt zu werten:
Der Flächennutzungsplan stellt für den das Bebauungsplangebiet umgebenden Raum Wohnbauflächen dar, in die einzelne Grünflächen eingestreut sind. Ziel dieser Darstellungen ist es, lockere Wohnbebauungen zu ermöglichen und verbundene Grünflächensysteme zu erhalten. Beide Nutzungsformen können als Frischluftbahnen für zentraler gelegene Stadtteile dienen. Hinsichtlich der dargestellten Grünflächen orientiert sich der Flächennutzungsplan am Kleingartenbestand des Jahres 2000.
Im Laufe der Jahre sind einzelne Bereiche dieser Kleingartenanlagen einem Änderungsbegehren in Richtung Wohnnutzung unterfallen. Diesem Änderungsbegehren wurde seitens des Kleingartenverbandes Magdeburg - aufgrund des mit der

demographischen Entwicklung in Magdeburg einhergehenden Brachfallens von Kleingartenanlagen - Raum gegeben und entstand immer dort, wo unmittelbar an die Kleingartenanlage Wohnbebauung grenzt. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes umfasst einen solchen Kleingartenbereich und wird von nahezu allen Seiten von Wohnbebauung umgrenzt. Er ist somit weitestgehend von anderen Grünflächen abgetrennt und kann aufgrund seiner geringen Größe (unter 1ha) auch keine eigenständige Funktion im Grünflächensystem der Landeshauptstadt Magdeburg übernehmen. Der o. g. Bebauungsplan hat in Ausschöpfung des ihm zustehenden Spielraumes die Realnutzung der Umgebung aufgegriffen und auch für diese untergeordnete Grünfläche Wohnbebauung festgesetzt. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden hiervon nicht berührt, da diese rahmengebend nur die Ermöglichung lockerer Wohnbebauung sowie den Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen und Frischluftbahnen beinhalten. Der o. g. Bebauungsplan steht somit den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Die Planaufstellung dient im weiteren Sinne der Innenentwicklung und damit der Reduzierung der Inanspruchnahme der freien Landschaft. Zwar handelt es sich derzeit um Kleingärten, diese Nutzungsart stellt jedoch bereits einen durch menschlichen Einfluss überformten Bereich dar. Es bestehen bereits Gartenlauben, Schuppen und Wege, die Nachnutzung durch Einfamilienhausbebauung führt zwar zu höherer Versiegelung, bleibt aber mit den zukünftigen Hausgärten eine nur locker bebaute und durch hohen Grünanteil geprägte Siedlungsstruktur. Auch unter Beibehaltung der zitierten Ziele des F-Planes werden weitere kleinere Flächen insbesondere für den Einfamilienhausbau in ähnlichen Lagen entwickelt werden. Gerade diese kleineren Siedlungsbereiche in bereits bebauten Stadtteilen finden schnellen Absatz, wogegen die Nachnutzung von Abrissflächen und größeren Brachen sich langwieriger gestaltet. Eine gesamtstädtische Analyse der vermarktbaren Eigenheimstandorte wird regelmäßig vorgenommen, um einem Überangebot an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung vorzubeugen.

Über die Erforderlichkeit der Planaufstellung beschließt der Stadtrat. Dies hat er mit dem Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.02.09 getan. Der Antragsteller und Vorhabenträger hat das Grundstück erst nach diesem Stadtratsbeschluss erworben. Die Behauptung der Naturschutzbehörde hinsichtlich eines spekulativen Grundstückserwerbs ist insofern haltlos und gehört nicht zu den durch diese Behörde wahrzunehmenden Belangen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X			JA		NEIN	X

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)		jährliche Folgekosten/ Folgelasten		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirksamkeit
		ab Jahr						
		keine						
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt								Verpflichtungsermächtigung			Finanzplan / Invest. Programm		
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:	veranschlagt:		Bedarf:
Mehreinn.:				Mehreinn.									Mehreinn.:
								Jahr		Euro	Jahr		Euro
davon Verwaltungshaushalt im Jahr				davon Vermögenshaushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Termin für die Beschlusskontrolle	26.02.2010

Anlagen:

DS0484/09_Anlage_1_Abwägungskatalog