

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0346/11	Datum 19.08.2011
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	27.09.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	27.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	03.11.2011	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	17.11.2011	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,FB 62,III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Abwägung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg (Magdeburg-Neustadt)

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der nach § 60 BNatSchG anerkannten Vereine, der städtischen Gesellschaften und während der öffentlichen Auslegungen der Entwürfe zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen 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.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (*Abwägungskatalog*).

**2.1 Bürger 6, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 03.05.2007:
(Anlage 1.1, lfd. Nr. 6)**

Stellungnahme:

Im Bereich der Bördebrauerei Nr. 10.2 (siehe Anlage 2) sollte gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Abwägung:

Bei dem Areal handelt es sich um eine innerstädtische Brache. Nach dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg sollen innerstädtische Brachen für den Wohnungsbau umgenutzt werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Handelshafens können auf der Fläche Wohnungen für die wissenschaftlichen Arbeitsplätze entstehen. Eine Weiterentwicklung von gewerblicher Nutzung ist auf dem Gelände der ehemaligen Bördebrauerei städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist, welcher zukünftig im innerstädtischen Bereich zurückgenommen werden soll. Der Stadtrat hat für das Gebiet am 01.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (174-2 „Südliche Sieverstorstraße“) beschlossen. Planungsziel für diesen B-Plan ist eine überwiegende Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen. Der B-Plan hat noch keine Planreife.

Beschluss Nr. 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**2.2 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 10.09.2007 (während der Behördenbeteiligung, 06.08.2007 – 10.09.2007):
(Anlage 1.2, lfd. Nr. 17)**

Stellungnahme:

Die Änderung Nr. 6.5 (siehe Anlage 2) beinhaltet die Umwandlung von bisher nicht in Anspruch genommener gewerblicher Fläche in Wohnbaufläche. Die Darstellung der Wohnbaufläche darf zu keiner Beeinträchtigung (keine Schlechterstellung) des auf der angrenzenden gewerblichen Baufläche ansässigen Unternehmens (Baustoff Brandes GmbH) führen.

Abwägung:

Der Stellungnahme, eine mögliche Beeinträchtigung der ansässigen Firma auszuschließen, wird gefolgt. Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ist städtebaulich zwar nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist und Gewerbesplitterflächen im innerstädtischen Bereich langfristig zurückgenommen werden sollen. Um jedoch die ansässigen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, werden die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) beibehalten.

Beschluss Nr. 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

**2.3 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 22.03.2010
(während 3. Auslegung, 26.02.2010 – 26.03.2010):
(Anlage 1.2 lfd. Nr. 17)**

Stellungnahme:

Die Änderung Nr. 5.3 (siehe Anlage 5) westlich der Schwiesaustraße beinhaltet die Umwandlung einer gewerblichen in eine gemischte Baufläche, da gemäß Erläuterungsbericht an dieser

Stelle die Weiterentwicklung von Gewerbe nicht gewünscht ist. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass der Bestandsschutz für ansässige Unternehmen gewährleistet wird. Aus Sicht der IHK Magdeburg ist es notwendig, den erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 BauNVO in Ansatz zu bringen, um hier eine Standortsicherung und –entwicklung zu ermöglichen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen müssen grundsätzlich möglich sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme, die gesamte Fläche ggf. als gewerbliche Baufläche darzustellen, damit der erweiterte Bestandsschutz für die ansässigen Betriebe gewährleistet ist, wird nicht gefolgt. Die Umwandlung der bisherigen Gewerbefläche in eine gemischte Baufläche hat keine Auswirkungen auf die Firmen in diesem Bereich (Selbsthilfe-Autowerkstatt, Fliesenspezialbau MD und Feuerfestbau GmbH). Diese Firmen sind den „nicht wesentlich störenden“ Betrieben zuzuordnen, die in Mischgebieten grundsätzlich zugelassen sind. Das Gelände westlich der „Schwiesaustraße“ wird - bis auf einen kleinen Streifen gewerbliche Baufläche, welcher straßenbegleitend verläuft - als gemischte Baufläche und generalisiert dargestellt. Die Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche betrifft ein innerstädtisches Gebiet, welches sowohl durch Wohn- als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung von gemischter Baufläche sinnvoll, insbesondere wurden hier weitere Möglichkeiten für Nutzungsmischungen gesehen, die am Stadtrand nur schwer zu realisieren ist.

Beschluss Nr. 2.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger 1, Schreiben vom 28.04.2008 (während 2. Auslegung, 22.02.2009 – 23.03.2009) (Anlage 1.3, lfd. Nr. 1)

Stellungnahme:

Im Bereich der Bördebrauerei Nr. 10.2 (siehe Anlage 4) sollte gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

(Originaltext der Stellungnahme)

Reine Wohngebiete stellen ein soziales Spannungsfeld dar worin die Bewohner der Teilnahme am Alltagsleben durch Berufswahl des Arbeitsplatzes am Wohnort wie auch die der qualitativen Versorgung der Kinder und ältere Menschen am Wohn- und Arbeitsplatz sowie Einkaufsnähe erfordert. Die Verbannung lebendiger Vielfalt der Wohn- und Gewerbeflächen in einer monotonen Wohn- oder Gewerbesituation war niemals und ist nicht zeitgemäß. Eine Städtebauplanung mit heutigen Erkenntnissen unwürdig. Bestrebenswert erscheint eine Planung der gesamten vorgenannten Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den Investoren für ein Wohn- und Gewerbegebiet wobei bei dieser Bebauungsabsicht eine Entwicklung der Grundstücksflächen mit sicherlich, kurzfristigen Bebauungen diese gewährleistet erscheint. Auch für die Grundstücksflächen nördlich der Sieverstorstraße wie z.B. die Flurstücke 20/2, 893/281, 1251(281,7/1,7/2,1256/10,1257/8,9,1302/2 usw. sollte eine Bebauung nach Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht bleiben. Diese gesamten und weitere Grundstücksflächen nördlich der Sieverstorstraße sind bereits geprägt mit der Bebauung und Nutzung von Wohn- und Gewerbegebäuden. Die beabsichtigte Veränderung zur Bebauungsmöglichkeit für ausschließlich Gewerbebebauung entspricht weder die bestehenden Mischgebietsbebauung noch die der historischen gewachsenen Bebauung seit Bestehen der Sieverstorstraße. Als Eigentümer und Nutzungsberechtigter dieser einzeln benannter Grundstücke möchte ich Sie um die Beibehaltung der Grundstücksflächen als Wohn- und Gewerbeflächen also als Mischgebiet bitten und von der beabsichtigten Umnutzung als Wohngebiet - die Flächen südlich der Sieverstorstraße sowie Gewerbegebiet - nördlich der Sieverstorstraße - Abstand zu nehmen.

Auch hier wird eine entsprechende Vielfalt der Bebauung mit Wohn- und Gewerbeflächen ein lebendiges Wohnen mit Arbeiten den Bewohnern und der Bevölkerung ermöglicht. Rein vorsorglich mache ich die vorgenannten Einwände, gegen die Erstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit geltend.

Abwägung:

Der nördlich an die Sieverstorstraße angrenzende Bereich wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der 10. Änderung soll dies auch bestehen bleiben.

Der Anregung, die Fläche südlich der Sieverstorstraße als gemischte Baufläche auszuweisen, wird nicht gefolgt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Gelände wurde durch Abriss der Bebauung zur innerstädtischen Brache (Außenbereich) und soll mit der 10. Änderung einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Dabei ist die Landeshauptstadt Magdeburg nicht verpflichtet, an der baulichen Nutzung des Areals festzuhalten, so wie sie sich möglicherweise vor Jahren darstellte, nunmehr aber nicht mehr existent ist. Seit den letzten Jahren ist ein verstärktes Interesse an innenstadtnahem Wohnungsbau zu verzeichnen, welches auch weiter anhält. Ein Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, innenstadtnahe Brachen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der 10. Änderung soll das Gelände der ehemaligen Bördebrauerei in Wohnbaufläche umgewandelt werden, welche weiter mittels anhängigem B-Plan-Verfahren entwickelt werden wird. Planungsziel des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses Nr. 174-2 „südlich Sieverstorstraße“ ist überwiegend allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen. Reine Wohngebiete sind nicht Bestandteil der Planung. Im Bereich Sieverstorstraße - als Zugang in die Entwicklungszone IV - soll gewerbliche Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen sein, sofern sie mit der Wohnnutzung verträglich ist. Eine Konzentration der gewerblichen Nutzung wird im Bereich des Wissenschaftshafen und seinem Umfeld angestrebt.

Beschluss Nr. 2.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.5 Bürger 1, Schreiben vom 31.03.2010 (während 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010) (Anlage 1.3, lfd. Nr. 1)

Stellungnahme:

(Originaltext der Stellungnahme)

Als Änderungsgrund wird auf Seite 34 unter Nr. 10.2 (siehe Anlage 5) ausgeführt Zitat: „Nicht in Anspruch genommene Mischgebietsausweisung. Entwicklung individueller Wohnformen auf Brachen in günstiger Lage.“ Zitat Ende.

Nun ist die Darstellung unter Nr. 10.2 in der 10. Änderung als reine Wohnbaufläche ausgewiesen! Gegen die Änderung der Mischgebietsausweisung zu reines Wohnbaugebiet im Flächennutzungsplan auf der Fläche zu Nr. 10.2 wird von dem Unterzeichnenden als Eigentümer dieser Immobilien Widerspruch/Einspruch eingelegt. Der öffentlich dargestellte Änderungsgrund dass die bestandskräftige Mischgebietsausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan nicht in Anspruch genommen wurde bzw. wird entspricht nicht den Tatsachen und ist frei erfunden! Durch falsche wahrheitswidrige Ausführungen in der Darstellung zur Begründung des Änderungsgrundes dass die Mischgebietsausweisung nicht in Anspruch genommen wurde bzw. wird fehlt es an der Grundlage die bestandskräftige Mischgebietsausweisung aufzuheben und in eine Wohnbauflächenausweisung umzuwandeln.

Abwägung:

Der Anregung, die Fläche südlich der Sieverstorstraße als gemischte Baufläche auszuweisen, wird nicht gefolgt.

Ein Widerspruch zum F-Plan-Verfahren ist nicht möglich; dieser wird jedoch als Einwand gewertet. Das zur Bebauung vorgesehene Areal der Bördebrauerei wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbaufläche kann durch die Bebauungsplanung in weitere Baugebiete nach BauNVO entwickelt werden. Es lag zu keiner Zeit ein Konzept für die gesamte Fläche vor, welches auf dem Gelände der Bördebrauerei zu gleichen Teilen Wohn- und Gewerbenutzung vorsah. Damit ist die Ausweisung als gemischte Baufläche nicht in Anspruch genommen worden.

Beschluss Nr. 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**2.6 Bürger 1, Schreiben vom 31.03.2010 (während 3. Auslegung, 26.02.2010 – 26.03.2010)
(Anlage 1.3, lfd. Nr. 1)**

Stellungnahme:

(Originaltext der Stellungnahme)

Zu der Seite 34 Nr. 10.1 (Siehe Anlage 5) wird die Aktualisierung der Darstellung mit Arrondierung als Änderungsgrund mitgeteilt. Zu einem wird eine Grünfläche und eine gemischte Baufläche u.a. für die Grundstücksfläche nördlich Sieverstorstraße 32-33 und 46-50 dargestellt. Auch hierzu wird durch den Unterzeichnenden als Eigentümer zu der beabsichtigten Grünfläche Widerspruch/Einspruch eingelegt.

Begründung: Durch vorbereitende Abstimmungen für beabsichtigte Baumaßnahmen und Rücksprachen mit dem Stadtplanungsamt wurde durch Investoren und den Unterzeichnenden bereits dargelegt das zur Schallreduzierung parallel zum Bahndamm 2 Parkhäuser erstellt werden. Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück 42, 46-50 jeweils ein Parkhausgebäude zu errichten um bei Neuerrichtung sowie Sanierung bestehender Gebäude - Wohn- und Bürogebäude - Sieverstorstraße 32-33 entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Errichtung der Parkhäuser parallel zum Bahndamm ohne Erstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Auch die vorhandene Bebauung der hinteren Grundstücksflächen des ■■■ Geländes Sieverstorstraße 32-33 wird dringend benötigt um das Wohn- und Bürogebäude einer neuen Nutzung zu ermöglichen. Bei einer Grünfläche im hinteren Grundstücksbereich entfallen Gebäude und Parkflächen die zur erforderlichen Nutzung zwingend erforderlich sind.

Abwägung:

Die mit der 10. Änderung vorgenommene Abgrenzung zwischen gemischter Baufläche und Grünfläche im Bereich 10.1 ist nicht Gegenstand des Entwurfes zur 3. Auslegung. Die Stellungnahme wird jedoch zur Abwägung hinzugezogen. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen den Bestand an Grünflächen. Es stehen im gesamten Bereich beidseits der Sieverstorstraße umfangreiche Brachflächen und bebaute Flächen für eine Neu- bzw. Umnutzung und Bebauung zur Verfügung. Weitergehende Bebauung, d. h. eine Erschließung neuer Bauflächen auf derzeitigen Grünflächen, ist im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) nicht erforderlich und nicht zu begründen. Die Ausweisungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben deshalb bestehen.

Beschluss Nr. 2.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.7 Anregung einer Kirchengemeinde, Schreiben vom 25.03.2010 (während 3. Auslegung, 26.02.2010 – 26.03.2010)
(Anlage 1.3, lfd. Nr. 3)

Stellungnahme:

Im Flächennutzungsplan ist kein Vermerk für den Bau der Kirche enthalten. Zwar ist uns zur Zeit das Grundstück entzogen worden, aber wir bemühen uns dieses Grundstück für den Bau unserer Kirche wiederzuerlangen. Wir bitten, dies im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Abwägung:

Da der Bau nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Grundstück wieder an die Stadt übertragen. Das Planzeichen „Kirche“ wurde daher aus dem Entwurf zur 10. Änderung entfernt.

Beschluss Nr. 2.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

Anlagen:

DS 0346/11 Anlage 1 Behandlungen der Stellungnahmen

DS0346/11 Anlagen 2-5 Übersichtspläne

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	61	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
-----------------------------	-----------	-----------------------	----------	-----------	--	-------------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Sybille Krischel, Tel.: 540 5326	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	--

Termin für die Beschlusskontrolle	08.12.2011
-----------------------------------	------------