

Niederschrift

Gremium	Sitzung - StBV/Z010(V)/12			
	Wochentag, Datum	Ort	Beginn	Ende
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	Donnerstag, 19.07.2012	Altes Rathaus, Beimzimmer	16:00Uhr	16:50Uhr

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Beschlussvorlagen
- 3.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257-1 DS0260/12
"Berliner Chaussee Südseite"
Amt 61

Anwesend:

Vorsitzende/r

Stadtrat Olaf Czogalla

Mitglieder des Gremiums

Stadtrat Martin Rohrßen

Stadtrat Mirko Stage

Stadtrat Gregor Bartelmann

Stadtrat Reinhard Stern

Stadtrat Bernd Krause

Stadtrat Jürgen Canehl

Vertreter

Stadtrat Daniel Kraatz

Geschäftsführung

Frau Corinna Nürnberg

Abwesend:

Mitglieder des Gremiums

Stadtrat Frank Schuster

Stadtrat Mario Grünewald

Entschuldigt

Entschuldigt

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der **Vorsitzende Stadtrat Czogalla** eröffnet die kurzfristig einberufene Sondersitzung und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßt die anwesenden Stadträte und bedankt sich für ihre zahlreiche Teilnahme. Er begrüßt die Mitarbeiter der Verwaltung sowie die Vertreter des Bauvorhabens.

2. Bestätigung der Tagesordnung

Abstimmung zur Tagesordnung: 7-0-0

3. Beschlussvorlagen

- 3.1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257-1 "Berliner Chaussee Südseite"
Vorlage: DS0260/12
-

Stadtrat Kraatz nimmt ab 16.10 Uhr an der Sondersitzung teil.

Das Bauvorhaben ist den Stadträten in der Sitzung am 28.6.2012 unter Mitteilungen der Verwaltung bereits erläutert worden.

Die Ausschussmitglieder haben sich mehrheitlich gegen das Vorhaben „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage“ ausgesprochen. Mit dem Verweis auf Flächenverschwendung und vorrangiger Dachflächenausnutzung.

Herr Olbricht (AL 61) erläutert das Vorhaben und die damit verbundenen notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 257-1, „Berliner Chaussee Südseite“.

Herr Wiesmann (Amt 61) geht auf die Gesamtsituation des Gebietes ein. Die seit 20 Jahren nicht mehr genutzte Industrie- und Gewerbebrache konnte bis zum heutigen Zeitpunkt trotz Baurecht keiner adäquaten Nutzung zugeführt werden. Eine direkte Anbindung an Autobahnen, Schifffahrtsstraßen ist nicht gegeben und erschwert damit erheblich die Entwicklung der Gewerbeflächen. Ein Solarpark entspricht der Nutzungsart als „nicht störendes Gewerbe“ und würde somit den Grundzügen der Planung nicht widersprechen. Weiterhin kann mit der jetzigen Planung die Landeshauptstadt Magdeburg im Bundeswettbewerb 2010 als „Energieeffiziente Stadt“ Ausdruck verleihen.

Die Stadträte stimmen dem Rederecht der anwesenden Vertretern des Bauvorhabens zu.

Herr Brumm (Rechtsanwalt, Notgeschäftsführer für den ehemaligen Industriebau Magdeburg GmbH) erläutert die jetzige Situation. Er ist Verfügungsbefugt, es gibt eine Kaufpreiszustimmung der betroffenen Banken, die ausstehenden Grundsteuern sollen sofort vom Kaufpreiserlös beglichen werden.

Herr Müller (Geschäftsführer imitec Solarpark II GmbH & Co.KG) erhält das Wort. Er erläutert die geplante Baumaßnahme, die auf einem Teil der ehemaligen Flächen des Industriebau Magdeburgs geplant sind. Eine Vollaussnutzung des Geländes für Photovoltaik ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur nicht möglich.

Mit der SWM ist die Abnahme geklärt, die Anlage wird ca. 2,5 Mega Watt erzeugen. Die geplante Investitionssumme wird ca. 3,5 Mill. € betragen (Entrümpelung, Abriss und Sanierung). Des Weiteren verweist er auf die jährlichen Steuereinnahmen für die Stadt. Der Radweg im südlichen Bereich soll erhalten bleiben, die Entwicklung des Geländes soll weitgehend Bebauungsplankonform erfolgen. Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zu der öffentlichen Verkehrsfläche, Regenwasserrückhaltung und dem Pflanzgebot für das gesamte Gebiet der Photovoltaikanlage gestellt.

Stadtrat Czogalla geht auf die eher ablehnende Tendenz des StBV aus der vorhergehenden Sitzung ein. Die Stadträte haben sich gegen eine Ausbreitung in der Fläche ausgesprochen und stattdessen die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern vorgeschlagen. Großflächige Anlagen wie in Brandenburg, die auf ehemaligen Ackerflächen errichtet werden, lehnt er ab. Mit der Umsetzung dieses Vorhabens (Photovoltaikanlage) soll eine langjährige Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt werden, was er nach den erfolgten Erläuterungen nur begrüßen kann. Die Errichtung der Photovoltaikanlage soll aber nur auf einem Teil des Geländes erfolgen und er erkundigt sich nach Planungen für die Restfläche des Gebietes?

Stadtrat Krause hinterfragt die Größe der zu entsiegelnden Fläche und spricht sich für die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen aus.

Stadtrat Canehl verweist auf die seit 20 Jahren brachliegende Industriefläche, die sich bis jetzt nicht wieder entwickelt hat. Durch diese Flächenanlage wird kein guter Bördeboden versiegelt, es wird auf eine vorhandene Industriebrache zurückgegriffen. Er kann der Drucksache zustimmen, regt aber bei der Einfriedung des Geländes die Errichtung eines Grünstreifens an und verweist in diesem Zusammenhang auf die Eingangssituation zur Stadt. Des Weiteren erkundigt er sich nach den Planungen zur Restfläche und warum diese nicht mit in die Planung einbezogen wurde.

Stadtrat Stern hinterfragt die Finanzsituation, die Betreibergesellschaft und die Nutzungen der Restfläche.

Herr Brumm geht auf die Finanzsituation ein. Er teilt mit, dass 65.000 € Grundsteuer nachzuzahlen sind. Im Kaufvertrag sind 70.000 € für die Landeshauptstadt festgeschrieben/ vorgehalten. Für die Betreibergesellschaft sind 30.000 € eingestellt.

Herr Schrottge (BaulandGesellschaft / Entwickler) ergänzt, dass 2,7 Mega Watt die Obergrenze der Abnahmemöglichkeit ist. Für die Restfläche des Bebauungsplanes soll ein Konzept erarbeitet werden in dem die teilweise vorhandenen Gewerbeflächen/ Einheiten weitergenutzt und entwickelt werden. Dabei handelt es sich um Kleinbetriebe ohne überörtliche Entwicklungsmöglichkeiten wie Autoschlosserei oder Malerbetrieb.

Stadtrat Stern stellt weiterhin fest, dass es sich bei dieser Straße (B1) um die höchstfrequentierte Straße in Magdeburg handelt.

Herr Schrottge: für eine großflächige Gewerbeansiedlung an diesem Standort fehlt es an überörtlichen Anbindungen (Autobahn). Er kann sich die Entwicklung zu Wohnbauland vorstellen – nur so ist eine Räumung der Industriebrache finanziell vorstellbar und verweist auf die anhaltenden Nachfragen nach Einfamilienhausstandorten im gesamten Stadtgebiet.

Herr Müller geht auf den Gesamtjahresumsatz (400.000 €) ein, der mit der Photovoltaikanlage erzielt werden soll und die damit verbundenen jährlichen Steuereinnahmen von ca. 30.000 € – 40.000 € für die Stadt.

Des Weiteren erläutert er noch einmal den Befreiungsantrag von den Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die Festsetzung zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Betreuung einer Photovoltaikanlage nicht nötig. Für Planungsvorschläge zur Abpflanzung entlang der B1 ist er offen und bereit sich mit der Verwaltung in Verbindung zusetzen.

Stadtrat Czogalla verweist auf die historisch, markante Situation der Straße mit Sicht auf den Dom und wünscht sich eine Abschirmung des Gebietes von der B1 (Begrünung blickdicht).

Stadtrat Canehl hinterfragt Möglichkeiten zur Nutzung der Restfläche (Einzelhandel, Wohn- und Gewerbeeinheiten).

Herr Olbricht geht auf die Lärmschutzmaßnahmen ein, die mit einer möglichen Wohnbebauung verbunden wären. Er verweist auf die Straßenlage auf dem Damm. Des Weiteren stellt er fest, dass das Gebiet im überflutungsgefährdetem Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg liegt. Die hohen Grundwasserstände lassen i.d.R. keine Keller zu. Diese Besonderheiten verteuern den Wohnungsbau gegenüber geeigneteren Standorten. Die angeregte Nutzung für Einzelhandel muss konform mit dem Märktekonzept sein und ist im Einzelfall zu überprüfen.

Stadtrat Canehl spricht sich bei der Errichtung einer Zaunanlage für eine Integration im Grünbereich aus, so dass der Zaun nicht auf den ersten Blick sichtbar ist.

Stadtrat Rohrßen hinterfragt die Planungen zur 2. Anlage in Magdeburg (Standort) und die Laufleistung / Zeit.

Herr Müller spricht von einer Betriebszeit/Laufzeit von 25 – 30 Jahren und er verweist auf die Eigentumsverhältnisse (immitet Betreiber = Eigentümer der Flächen). Am Silberbergweg laufen die Planungen für eine weitere Photovoltaikanlage in Magdeburg.

Stadtrat Kraatz hinterfragt den Modultyp sowie die Grünflächen / Konversionsflächen.

Herr Müller teilt mit, dass für die gesamte Fläche ein Gutachten erstellt wird und 75% der Flächen mit der Anlage bebaut werden. Der Modultyp basiert auf polykristallinen Solarzellen.

Stadtrat Stern kann sich auf der Restfläche des Bebauungsplanes durchaus die Errichtung eines Nahversorgers / Lebensmittelmarkt vorstellen.

Stadtrat Krause schlägt vor, eine Passage zur Entsiegelung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Stadtrat Czogalla erkundigt sich nach dem Verfahren zur Entsiegelung.

Herr Müller: jegliches Baumaterial das geschreddert werden darf, wird vor Ort wieder aufgebracht und wird als Unterbau für die Anlage genutzt.

Herr Dr. Scheidemann (BG VI) erläutert, dass bei Befreiungen keine neuen textlichen Festsetzungen vorgenommen werden können und schlägt vor, ein verpflichtendes Schreiben des Investors, indem er erklärt, dass auf die Forderungen des StBV eingegangen wird. (Entsiegelung der gesamten Fläche für den Solarpark, Abstimmung mit der Verwaltung zur Bepflanzung entlang der B1).

Stadtrat Stage ursprünglicher Gegner (Flächenverschwendung) dieser Baumaßnahme, sieht sich mittlerweile als Befürworter der Planungen. Er begrüßt die Entsiegelung des Geländes und spricht sich für integrierte Zaunanlage in einem Grünstreifen, der dicht und hoch abgepflanzt

werden soll, entlang der B1 aus. Des Weiteren fordert er eine zügige Entwicklung der Restfläche des Bebauungsplangebietes.

Herr Schrottge sichert einen Antrag zur Entwicklung der Restfläche mittels Wohnen und Gewerbe bis September 2012 zu.

Stadtrat Rohrßen verweist auf einen zusammenhängenden Grünstreifen von 13 Metern Breite entlang an der B1 und fordert eine Gestaltung, die dieser „Einflugschneise“ gerecht wird.

Herr Müller sichert ein verpflichtendes Schreiben zu, in dem auf die Forderungen des Ausschusses eingegangen wird (Entsiegelung, Abpflanzung entlang der B1).

Die verpflichtende Erklärung des Investors wird den Stadträten als Anlage zum Protokoll zur Kenntnis gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt **einstimmig** (8-0-0) mit Beschlussnummer: **StBV272-Z010(V)/12**.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund § 8 Abs. 4 Nr. 1a der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg v. 11.07.2007 i.V. mit § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der zuletzt geänderten geltenden Bekanntmachung vom 21. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr abschließend über die Zulässigkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257-1 „Berliner Chaussee Südseite“, da das Vorhaben an diesem Standort für die städtebauliche Entwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist und diese Befreiungen nicht die Grundzüge der Planung berühren:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 257-1 „Berliner Chaussee Südseite“ zum Bau eines ca. 6 ha großen „Solarparks“ (Freiflächenphotovoltaikanlage) auf den Flurstücken 30/4, 60/1 und 641/36 der Flur 724 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Niederschrift erhält ihre endgültige Fassung mit Bestätigung in der darauffolgenden Sitzung.



Olaf Czogalla
Vorsitzende/r

Corinna Nürnberg
Schriftführer/in