

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0344/12	Datum 21.08.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.01.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.02.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.02.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	28.02.2013	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Änderung des Geltungsbereiches und der Nutzungsart des Aufstellungsbeschlusses sowie Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 266-3 "Puppendorf / Gübser Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs.3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ in der Flur 722 wie folgt neu umgrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze des Flurstückes 10235,
im Osten: durch die Westgrenze der Straße Am Hammelberg, Westgrenzen der Flurstücke 10129, 110/3 und 439/94,
im Süden: durch die Nordgrenze des Gübser Weges, Flurstück 871/40,
im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke 71/6, 10271,10273 und 10275.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ werden wie folgt geändert:

2.1 Die vorhandene großräumige Gemengelage wird entsprechend der vorhandenen Nutzung WA und GI bzw. GE dargestellt.
Die Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Stahlbau GmbH werden durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand sichergestellt, wobei die Vorbelastung des Wohngebietes aufgrund der vorhandenen Gemengelage berücksichtigt wird (Erhöhung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete um 5 dB/A).

2.2 Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Kleingarten-, Sport-, Wohnbau- und gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 266-3 "Puppendorf / Gübser Weg" wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Mit dem Vorentwurf sollen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

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

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	
<input type="checkbox"/>	JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel. Nr.: 540 5388	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	26.04.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266-3 „Puppendorf / Gübser Weg“ beschlossen, Planungsziel war u.a. die Festsetzung der vorhandenen Gemengelage als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war aufgrund des Planungsziels „Mischgebiet“ nach Süden über den Gübser Weg hinaus erweitert worden.

Eine gleichzeitig beschlossene Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungsziele.

Änderung der Planungsziele: WA-Gebiet statt MI-Gebiet

Eine genaue Analyse der vorhandenen Nutzung hat ergeben, dass die Bebauung im Bereich südlich des Fuß-/Radweges (ehemalige „Kanonenbahn“) und östlich der Kleingartenanlage nach der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht. Die noch vorhandenen Baulücken sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht geeignet, mischgebietstypisches Gewerbe anzusiedeln. Damit kann das Planungsziel „Mischgebiet“ nicht erreicht werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre ein unzulässiger „Etikettenschwindel“ zur vorgeblichen Konfliktbewältigung und würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen (OVG Lüneburg 6.6.2000-1 K 3112/99).

Weiterhin hat ein Lärmschutzgutachten aufgezeigt, dass die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) hinsichtlich des Konfliktes zwischen dem Gewerbe-/Industriegebiet im Norden und der südlichen angrenzenden Wohnnutzung keine Vorteile bringt:

Bei einer vorhandenen Gemengelage zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen besteht eine Pflicht zur **gegenseitigen Rücksichtnahme**. Die vorhandene Vorbelastung mindert den Schutzanspruch der Wohnbebauung, so dass die Wohnnutzung eine erhöhte Lärmbelastung um max. 5 dB (A) hinnehmen muss. Allerdings dürfen hierbei die Richtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 2 TA Lärm 1998).

Dies bedeutet, dass der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung bei der Festsetzung als Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) dieselbe ist wie bei der Ausweisung als WA-Gebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts + jeweils 5 dB(A)).

Änderung des Geltungsbereichs:

Der Bebauungsplan soll um die Flächen der Firma Stahlbau GmbH erweitert werden. Anlass für die Planung ist der von der Fa. Stahlbau GmbH vorgetragene Konflikt zwischen der industriellen Nutzung und der Wohnnutzung. Wenn dieser pot. Konflikt durch einen Bauleitplan bewältigt werden soll, ist es geboten, die gesamte Gemengelage zu überplanen (Gebot der Konfliktbewältigung).

Gleichzeitig soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen südlich des Gübser Weges reduziert werden. Diese Fläche war nur in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein genommen worden, um das Planungsziel „Mischgebiet“ umsetzen zu können. Aufgrund der Änderung der Planungsziele ist eine Überplanung dieser Fläche nicht mehr erforderlich.

Vorentwurf:

Der Vorentwurf zeigt zwei Möglichkeiten der planungsrechtlichen Konfliktlösung auf.

1. In der Abbildung A des Vorentwurfs werden für die Fa. Stahlbau GmbH die Lärmkontingente festgesetzt, die der Firma aufgrund der bestehenden Gemengelage (ohne Errichtung einer Lärmschutzwand) zustehen. Diese Lärmkontingente ergeben sich nach dem Grundsatz des Rücksichtnahmegebotes aus dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes (Schutzanspruch WA + 5 dB(A) = Schutzanspruch MI). Die unter Darstellung A aufgezeigte Lösung entspricht dem Grundsatz der Konfliktbewältigung. Für die entgegenstehenden Nutzungen erfolgen Festsetzungen (auf der einen Seite Lärmkontingente, auf der anderen Seite Ausweisung eines WA-Gebietes mit Schutzbedarf wie MI), die im Ergebnis zu einem verträglichen Nebeneinander beider Nutzungen führen.

Durch die Festsetzungen nach Darstellung A ergeben sich für die Beteiligten keine Vor – oder

Nachteile gegenüber dem Ist-Zustand. Es wird der planungsrechtliche Zustand festgesetzt, wie dieser sich derzeit im betreffenden Standort darstellt.

2. Wenn für das Industriegebiet weitergehende Lärmkontingente ermöglicht werden sollen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt eine Lärmschutzwand von 190 m Meter Länge und rund 4,5 Meter Höhe (s. Anlage 4) fest, die sich teilweise auf dem Gelände der Fa. Stahlbau GmbH befindet. Die Lage der Lärmschutzwand wurde auf dem Wall und möglichst nah am Emissionsort gewählt, um die größtmögliche Wirkung zu erzielen.

Diese Lärmschutzwand ermöglicht flächenbezogene Schalleistungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes (70/70 dB(A) tags/nachts) ist entsprechend dem Schallschutzgutachten (ECO 12034, Variante 1) auch bei Errichtung einer 8 m hohen Lärmschutzwand zur Nachtzeit nicht möglich.

Die Festsetzung der erhöhten Lärmkontingente erfolgt als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, d.h. diese Lärmkontingente können erst in Anspruch genommen werden, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.

Lärmschutzwand

Die Fa. Stahlbau GmbH befürchtet aufgrund der Gemengelage Einschränkungen bei:

- Liefer- und Umschlagarbeiten im Freilager,
- An- und Abtransport von Rohmaterial, Fertigprodukten und Teilfertigprodukten,
- Weiterbearbeitung teilfertiger Produkte

insb. in der Nachtzeit. Mit einer Gefährdung des 3-Schicht-Betriebes sieht sich die Stahlbau Magdeburg GmbH in ihrer Existenz insgesamt gefährdet.

Für die festgesetzte Lärmschutzwand hat der Schallschutzgutachter überschlägliche Kosten von 300.000,- EUR zzgl. Planungskosten benannt. Im Ergebnis ist der Bau einer Lärmschutzwand zur Konfliktbewältigung notwendig, wenn über die Lärmkontingente aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen hinaus diese Kontingente für die Fläche der Fa. Stahlbau GmbH heraufgesetzt werden, um den Erhalt der Firma zu sichern.

Mit dem Antrag A0086/12 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 10.12.2012 beschlossen, einen Betrag von 300 T€ in den Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg für das Haushaltsjahr 2013 einzustellen.

Dies wurde vom Tiefbauamt des Dezernates VI, unter der Investitionsnr. I136166031, Sachkonto 09611002, vorgenommen.

Eine Rechtskraft oder materielle Planreife eines Bebauungsplanes ist für den Bau der Lärmschutzwand allerdings nicht notwendig, da sich diese entsprechend § 34 BauGB in die Umgebung eines Industrie- und Gewerbegebietes einfügen kann.

Anlagen:

DS0344/12 Anlage 1 Lageplan

DS0344/12 Anlage 2 Vorentwurf

DS0344/12 Anlage 3 Schallschutzgutachten

DS0344/12 Anlage 4 Lärmschutzwand - optimiert