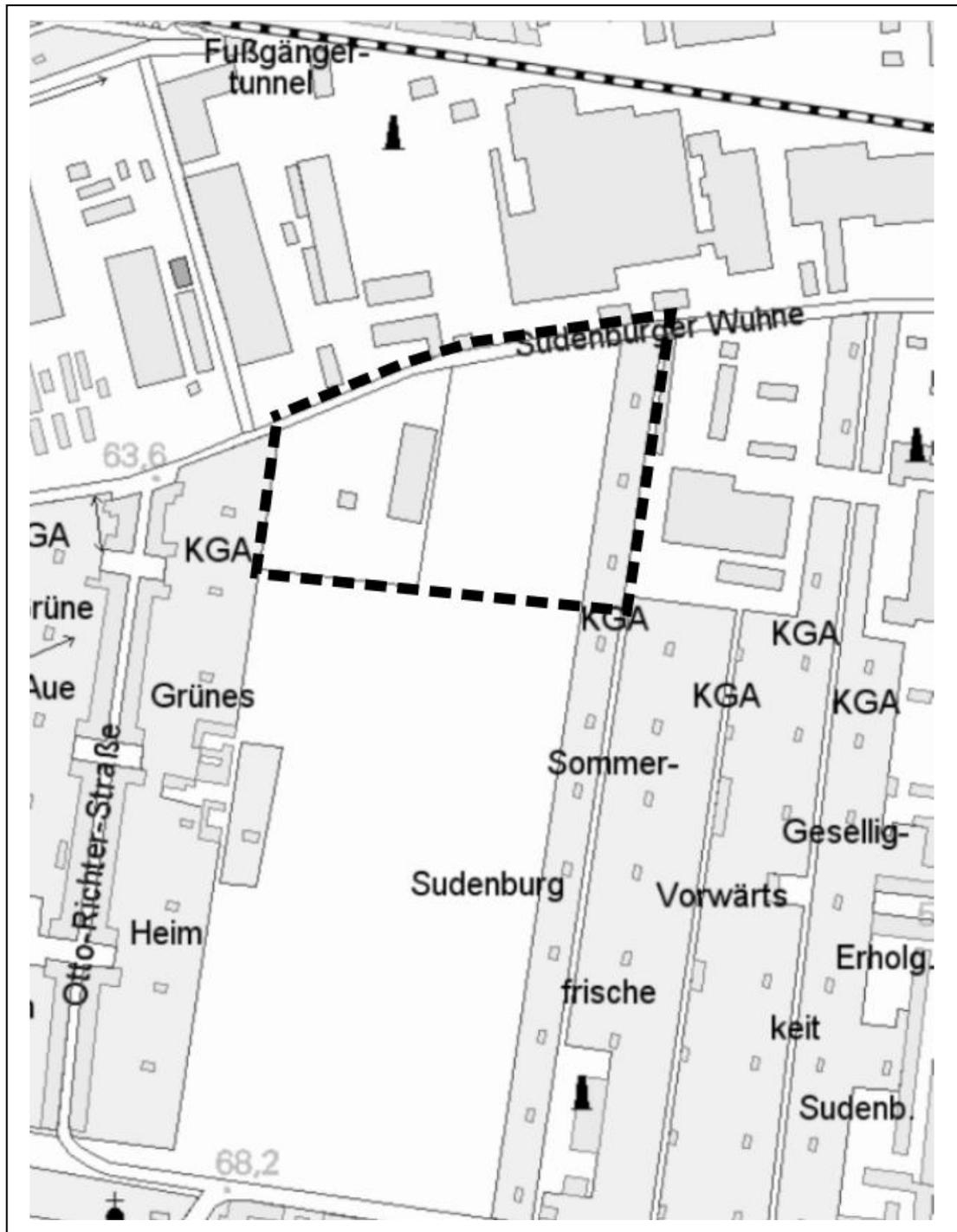


# Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Gewerbegebiet Sudenburger Wuhne“

## Begründung und Umweltbericht

Stand: Mai 2014

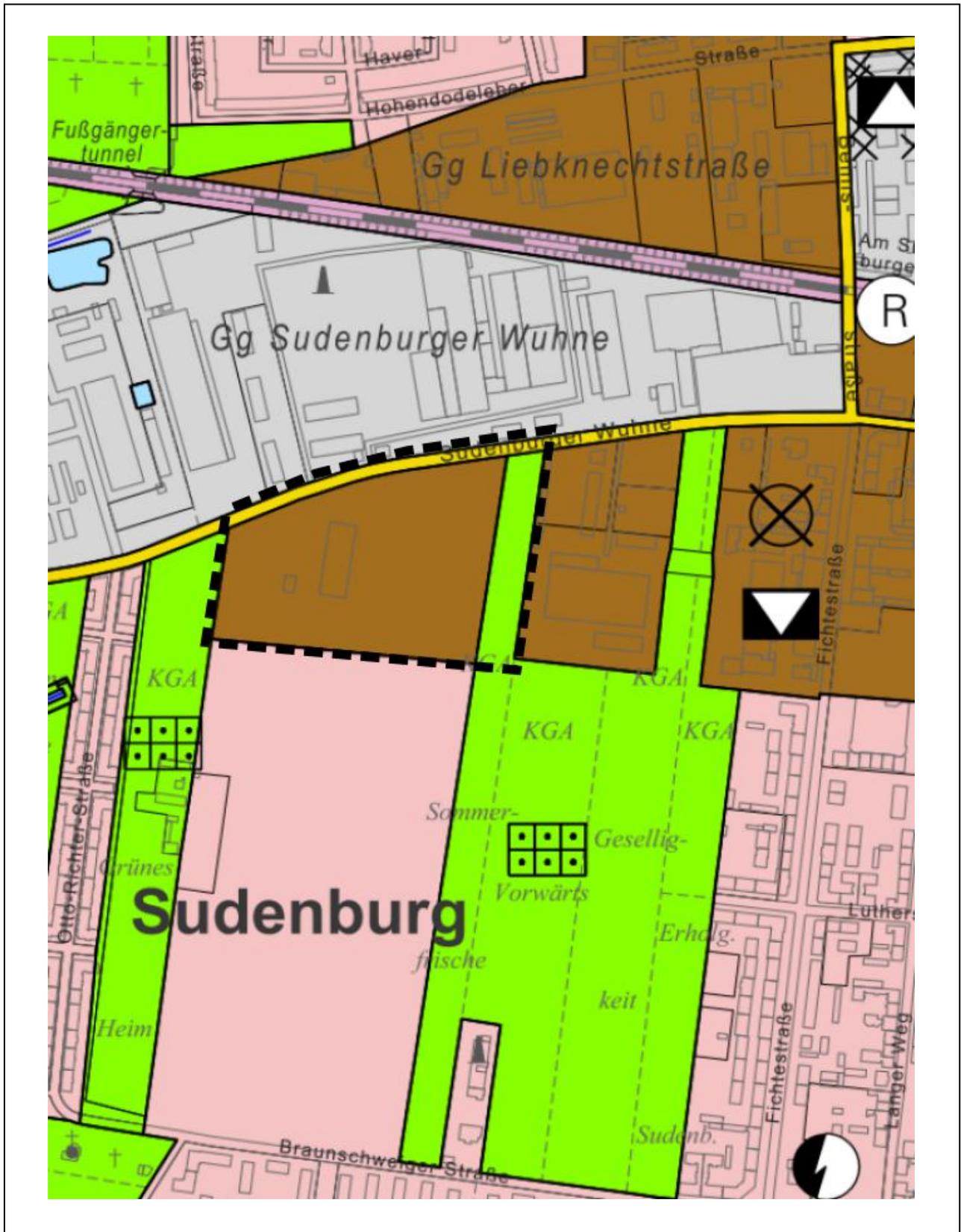
## INHALT

<b>1</b>	<b>Flächennutzungsplan (derzeit wirksam)</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass	5
3.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	5
3.3	Raumordnung und Landesplanung	5
3.4	Rechtliche Grundlagen	5
3.5	Aufstellungsverfahren	6
3.6	Umweltrechtliche Belange	6
3.7	Die Änderungen im Einzelnen	7
3.7.1	Gewerbliche Baufläche	7
3.7.2	Erschließung des Plangebietes	7
3.8	Ver- und Entsorgung	7
3.9	Überarbeitete Beipläne	7
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>

### Anhang I: Umweltbericht

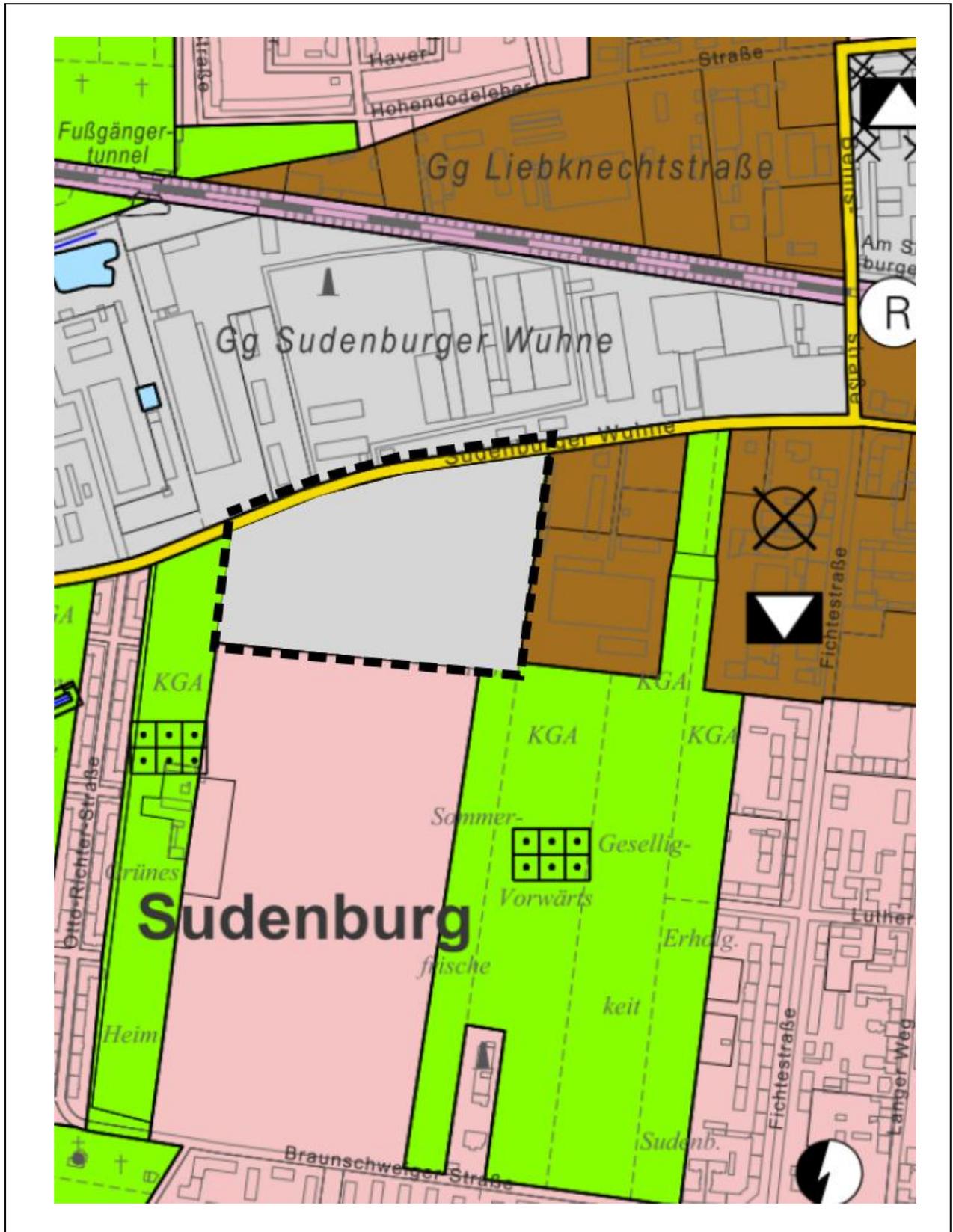
# 1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (DERZEIT WIRKSAM)

Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan:



## 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Südseite“ wie folgt geändert werden:



## **3 BEGRÜNDUNG**

### **3.1 PLANUNGSANLASS**

Das im Stadtteil Magdeburg - Sudenburg ansässige Unternehmen FAM (Magdeburger Förderanlagen und Baumaschinen GmbH), ein stark expandierendes Unternehmen u. a. auch auf internationaler Ebene, plant die Erweiterung an seinem Hauptsitz in Magdeburg. Da auf dem vorhandenen Grundstück ein Ausbau nicht möglich ist, soll die an das Betriebsareal südlich angrenzende Fläche hinzugezogen werden. Um Baurecht herzustellen, beantragte der Vorhabenträger die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Mit Beschluss des Stadtrates erfolgte im September 2011 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Süd“.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Dieser stellt jedoch im betroffenen Bereich gemischte Baufläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie Fläche für den Verkehr (hier: Hauptnetzstraße) dar. Da sich das angedachte Planungsziel nicht aus dem wirksamen F-Plan ableiten lässt, ist der F-Plan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB hinsichtlich der Darstellung in gewerbliche Baufläche zu ändern, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung von ausschließlich gewerblichen Nutzungen gegeben sind.

### **3.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**

Das zu überplanende Areal befindet sich im Stadtteil Sudenburg südlich des FAM – Firmengeländes und beinhaltet die Verkehrsfläche der Straße „Sudenburger Wuhne“ sowie den nördlichen Teil des zurzeit noch in Nutzung befindlichen Ackers zwischen der Dauerkleingartenanlage „Grünes Heim“ und die dazwischengelegene Gewerbefläche, sowie den aufgelassenen Teil der Kleingartenanlage „Sommerfrische“ unweit der Otto-Richter-Straße. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 5 ha.

### **3.3 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt sind Oberzentren wie die Landeshauptstadt Magdeburg als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Mit dem Ausbau von hochrangigen Gewerbezweigen wird die wirtschaftliche Entwicklung nicht nur der Landeshauptstadt Magdeburg in der Funktion eines Oberzentrums vorangetrieben, sondern die der gesamten Region. Somit wird den Grundzügen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt gefolgt.

### **3.4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die 18. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und

- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

### 3.5 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 18. Änderung des F-Planes sowie nach § 4a (2) BauGB der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
  - Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zum Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
  - Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird abgesehen, da diese im Rahmen des parallel anhängigen B-Plan-Verfahrens erfolgte.
  - Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 18. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der LH Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 18. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

### 3.6 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 18. Änderung des F-Planes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im Plangebiet stellen auf einer Fläche von ca. 0,3 ha Baumreihen, Einzelbäume und Gebüschgruppen lineare Grünstrukturen da.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde ein Umweltbericht erstellt, welchem entsprechende Fachgutachten zugrunde liegen (siehe Anhang I).

## **3.7 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN**

### **3.7.1 GEWERBLICHE BAUFLÄCHE**

Mit der 18. Änderung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die für eine zukunftsorientierte und langfristig ausgerichtete Unternehmenssicherung der FAM in Magdeburg sprechen.

Das im derzeit wirksamen F-Plan enthaltene Planungsziel, südlich der Sudenburger Wuhne einen Mix aus Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll die bestehende gewerbliche Nutzung durch Neuausweisung von gewerblicher Baufläche langfristig gesichert und erweitert werden um das sich südwestlich an den vorhandenen Betriebsteil angrenzende Areal. Da das Unternehmen stark exportorientiert ist, soll auf dieser Fläche der Aufbau eines Logistikzentrums errichtet werden sowie zusätzliche Fertigungsanlagen. Der Stadtrat hat hierzu im September 2011 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Süd“ gefasst. Bezüglich der Ermittlung von Lärmkontingenten auf die umliegende Wohnbebauung insbesondere in der Otto-Richter-Straße wird auf das der 18. Änderung anhängende genannte Bebauungsplanverfahren hingewiesen, welches Abstandsflächen sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz definiert und festsetzt.

Fazit: Um im Zusammenhang mit dem neuen Planungsziel am Standort Sudenburger Wuhne bestehendes Gewerbe zukunftsorientiert zu verfestigen und weiter zu entwickeln, werden mit der 18. Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächendarstellungen (gemischte Baufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

### **3.7.2 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

Die Erschließung des Plangebietes der 18. Änderung erfolgt über die Straße „Sudenburger Wuhne“. Über die Sudenburger Wuhne bestehen weitere Verbindungen zum Magdeburger Ring und damit Anschluss an die BAB 2, sowie über den Stadtteil Diesdorf bzw. über die Ortsumgehung Ottersleben in Richtung BAB 14.

## **3.8 VER- UND ENTSORGUNG**

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im F-Plan-Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden aus Übersichtsgründen nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

## **3.9 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE**

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des F-Planes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergab, wurden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 18. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Gewerbe“ sowie die Beipläne „Wohnen“ und „Grünkonzept“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evt. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

Nutzungsart	derzeitiger F-Plan		18. Änderung		Differenz
	Fläche (ca. ha)	Anteil (%)	Fläche (ca. ha)	Anteil (%)	(ca. ha)
<b>Gewerbliche Baufläche</b>	0	0	4,7	94	+4,7
<b>Gemischte Baufläche</b>	3,9	78	0	0	-3,9
<b>Grünfläche</b>	0,8	16	0	0	-0,8
<b>Verkehrsfläche</b>	0,3	6	0,3	6	0
<b>gesamt</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	