

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0005/15	Datum 12.01.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	31.03.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.05.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	25.06.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 362-3.1
"Sudenburger Wuhne Südseite"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB 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).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:
 - 2.1 Amt 31 (Umweltamt)
untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 12.03.2013
 - a) Stellungnahme:
Es wird angeregt, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gebietsnah durchführen zu können.
Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, können zwar, müssen jedoch nicht extern ausgeglichen werden. Es wird auf das Verursacherprinzip

hingewiesen. Derzeit weist die Planung hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen noch erhebliche Mängel auf.

Der Vorhabenträger hat die künftigen Bauflächen angekauft. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auch Kompensationsflächen erworben wurden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seitens der unteren Naturschutzbehörde als Instrument gesehen, um die Gemeinde von Planungs- und Erschließungsaufgaben zu entlasten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Vorhabenträger teilweise von seiner Verantwortung freigestellt werden soll und die Gemeinde am Ende die Lasten (Flächensuche, Maßnahmeabstimmung, langfristige Pflege und Sicherung) zu tragen hat.

b) Abwägung:

Die Anregung, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, wurde dem Vorhabenträger übermittelt. Es wird keine Möglichkeit einer Umsetzung dieser Anregung gesehen. Die südlich angrenzenden streifenförmigen Flurstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern (Privatpersonen, Bund, Kirche, Stadt). Die Verhandlungen über einen Zukauf würden, falls überhaupt die Bereitschaft besteht weitere Flächen an FAM zu veräußern, eine nicht absehbare zeitliche Verzögerung für das Gesamtvorhaben nach sich ziehen, da der Vorhabenträger nachweisen muss, dass er über alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll jedoch zeitnah begonnen werden (Neubau Bürogebäude).

Der Vorhabenträger hat Flächen nachgewiesen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen, die er finanziell ablöst, erbracht werden. Die Durchführung der Maßnahme, die Pflege und der langfristige Erhalt gehen nicht zu Lasten der Gemeinde.

Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Amt 31

untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 07.11.2013

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt die Planungsunterlagen mit folgenden Zielen zu überarbeiten:

1. Erweiterung des Plangebietes nach Süden.
 2. Festsetzung von Maßnahmeflächen in diesem Bereich.
 3. Änderung der Festsetzungen und Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
- Der Geltungsbereich des B-Planes soll erweitert werden, um die Kompensationsmaßnahmen gebietsnah durchführen zu können. Das Kompensationsdefizit könnte durch die Anlage einer Baum- und Strauchhecke (HHB gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) auf ca. 11 310m² Ackerfläche erbracht werden.

Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, können zwar, müssen jedoch nicht extern ausgeglichen werden. Es wird auf das Verursacherprinzip hingewiesen.

Bezogen auf die notwendigen Kompensationsmaßnahmen weist der B-Plan erhebliche Mängel auf. Festsetzungen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs können unter der Voraussetzung erfolgen, dass sie mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind. Seit Beginn des Planverfahrens wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde in diversen Stellungnahmen, auch zur 18. Änderung des FNP, eine eingriffsnahe Kompensation verlangt. Begründet wird die Forderung mit dem fehlenden funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation.

Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten, die am Standort entfallen, werden durch das Ökopolprojekt nicht geschaffen. Es trägt auch nicht zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Vernetzung und klimatischen Funktion im Plangebiet bei.

Der Vorhabenträger hat die künftigen Bauflächen angekauft. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auch Kompensationsflächen erworben wurden, die in seiner Verantwortung verbleiben. Die in der Begründung zur Änderung des FNP diesbezüglich angeführten

„gewichtigen Abwägungsgründe“ für eine externe Kompensation werden weder dort noch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erkennbar benannt.

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen. Durch die Änderung des FNP tritt eine unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen ein. Durch den 24h-Betrieb dürften zur Einhaltung der gesetzlichen Lärmwerte nach Süden erhebliche Abstandsflächen erforderlich sein, die für die Kompensation nutzbar wären. Ein Erwerb dieser Flächen durch den Vorhabenträger ist angemessen, weil ihre Entwertung als zukünftiges Bauland eine direkte Folge des Vorhabens darstellt.

b) Abwägung:

Die Anregung, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, wurde dem Vorhabenträger übermittelt. Es wird keine Möglichkeit einer Umsetzung dieser Anregung gesehen. Die südlich angrenzenden streifenförmigen Flurstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern (Privatpersonen, Bund, Kirche, Stadt). Die Verhandlungen über einen Zukauf würden, falls überhaupt die Bereitschaft besteht weitere Flächen an FAM zu veräußern, eine nicht absehbare zeitliche Verzögerung für das Gesamtvorhaben nach sich ziehen, da der Vorhabenträger nachweisen muss, dass er über alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll jedoch zeitnah begonnen werden (Neubau Bürogebäude). Der Vorhabenträger hat Flächen nachgewiesen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen, die er finanziell ablöst, erbracht werden. Die Durchführung der Maßnahme, die Pflege und der langfristige Erhalt gehen nicht zu Lasten der Gemeinde.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, sowie Maßnahmen zur Verminderung bzw. zur Kompensation benannt. Die Erweiterung des Plangebietes zur eingriffsnahen Erbringung des Ausgleichs wurde geprüft und der Abwägung unterzogen.

Hinsichtlich der Lebensräume für gebüschbrütende Vögel wird durch eine Unterpflanzung der zu pflanzenden Bäume mit Sträuchern ein teilweiser Ersatz geschaffen. Der derzeitige Zustand sowohl des Planungsgebietes selbst als auch der Umgebung lässt keine Vernetzung von Grünstrukturen erkennen. Im Landschaftsrahmenplan sind keine Aussagen zur Vernetzung von Grün- bzw. Freiräumen enthalten. Im Bereich des Ökopoolprojektes (Umflutau bei Pechau) liegen dagegen die Voraussetzungen für eine fachlich hochqualifizierte Vernetzung vor.

Eine eigenständige klimatische Ausgleichsregelung im Sinne des Naturschutzes besteht nicht. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung umfasst auch Klimaaspekte, die aber wiederum nicht primär bestimmend für die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind. Das Schutzgut Klima wurde gesondert im Umweltbericht behandelt

Der Vorhabenträger konnte beim Erwerb der Flächen das mögliche Ausgleichserfordernis noch nicht abschätzen. Er löst seine Kompensationsverpflichtungen finanziell ab. Die Gemeinde wird dadurch in keiner Weise belastet.

Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wird gesondert der Abwägung unterzogen.

Beschluss 2.2:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Amt 31

untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 01.03.2013

Schreiben vom 11.11.2014

a) Stellungnahme:

Es ist eine gutachterliche Beurteilung der Geräuschimmissionen zu erbringen, da sich westlich des Plangebietes eine Wohnbebauung befindet. Es wird auf eine falsche Angabe zur Flur hingewiesen.

Es wird angeregt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zur Klärung des Konflikts mit der 18. Änderung des FNP zurückzustellen.

Begründung:

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nur den Gebäudebestand und nicht die im F-Plan südlich des Vorhabengebietes dargestellte Wohnbaufläche. Es wird ein Widerspruch zwischen der Festsetzung einer Gewerbefläche (ganztägiger Betrieb) und der Darstellung der künftigen Wohnbaufläche gesehen (gesunde Wohnverhältnisse uneingeschränkt möglich).

b) Abwägung:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Emissionskontingente fest.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen (Emissionskontingente).

Für die südlich des Plangebietes liegenden Flächen muss, sollte eine bauliche Entwicklung beabsichtigt sein, ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. In diesem Rahmen wird die Lärmsituation konkret ermittelt und darauf planerisch reagiert.

Beschluss 2.3:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

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

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		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	61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL stellv. AL Stephan Herrmann
--------------------------------------	----	---	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	26.06.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Am 22.09.2011 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Südseite“.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.02.2013 bis zum 13.03.2013.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.09.2013 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Änderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurden vom Stadtrat am 02.10.2014 beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Südseite“ lag vom 24.10.2014 bis zum 25.11.2014 öffentlich aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlegung vom 22.10.2014 bis zum 28.11.2014.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Deshalb sollen vor Satzungsbeschluss die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen behandelt werden.

Anlagen:

DS0005/15 Anlage 1 Abwägungskatalog