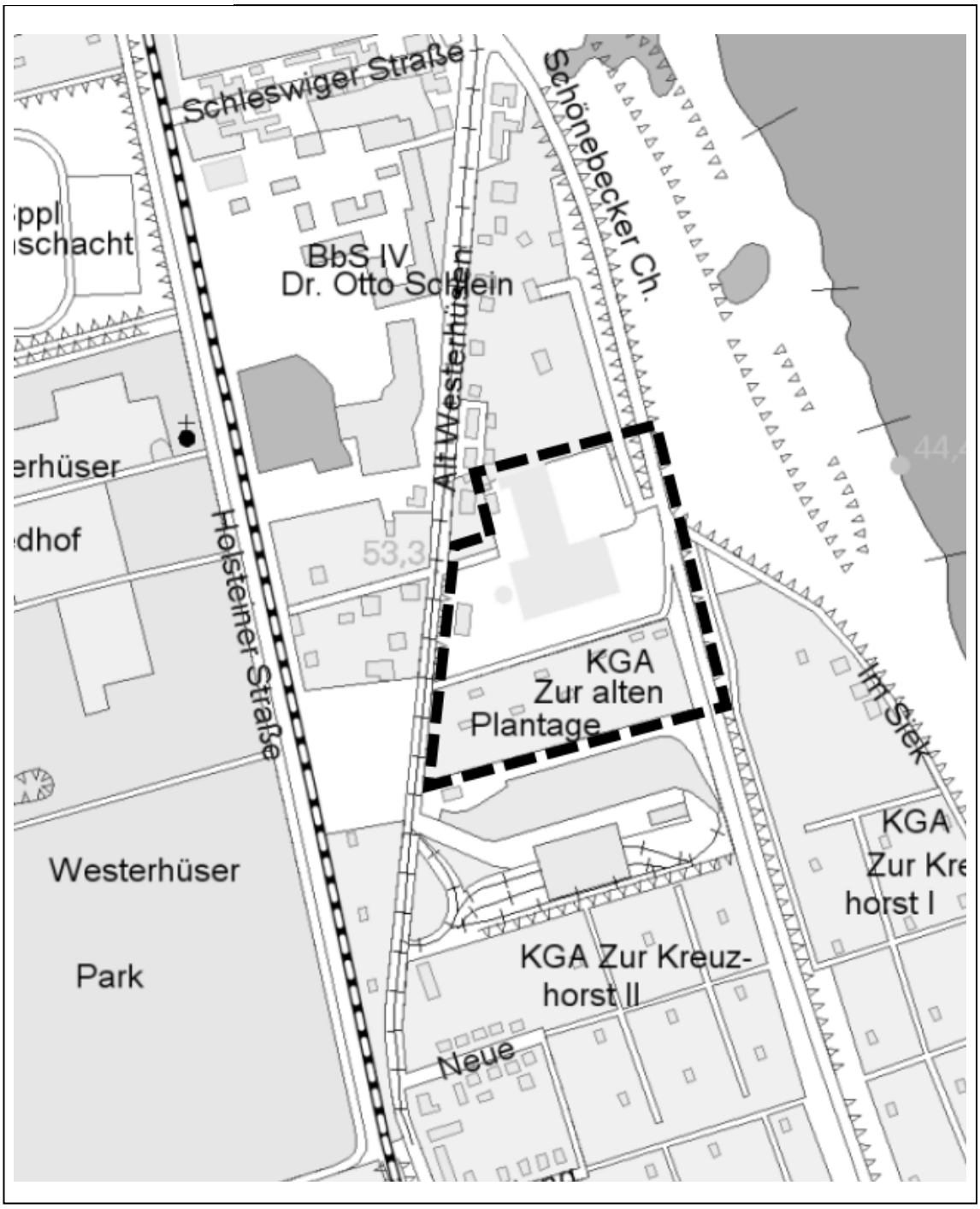
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg
„Gartencenter Westerhüsen“

Begründung und Umweltbericht

Stand: Januar 2015

INHALT

1 Flächennutzungsplan (derzeit wirksam) 3

2 Flächennutzungsplanänderung 4

3 Begründung 5

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 Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Gartencenter“ 7

3.7.2 Erschliessung des Plangebietes 7

3.8 Ver- und Entsorgung 7

3.9 Überarbeitete Beipläne 7

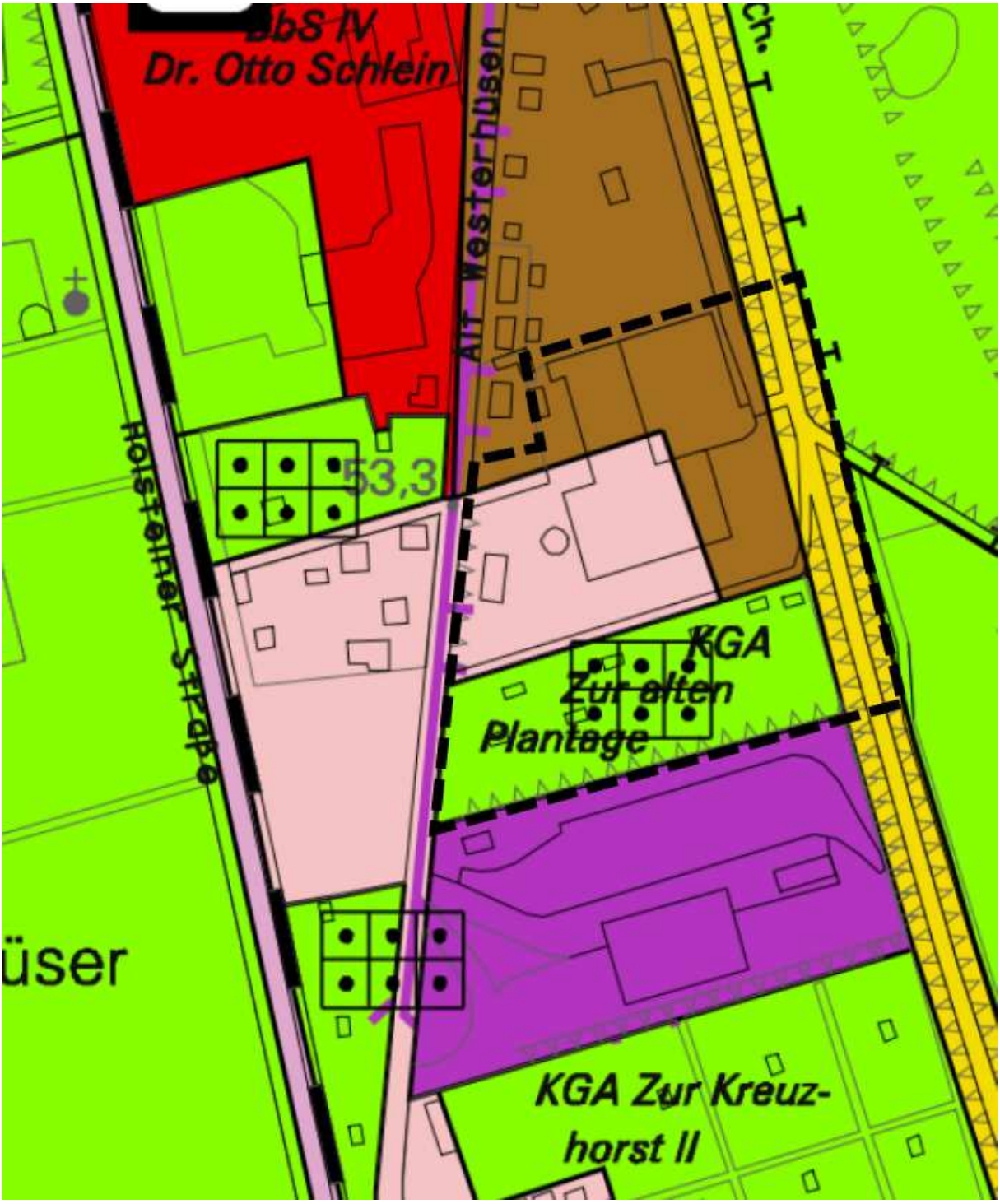
4 Flächenbilanz 8

Anhang I: Umweltbericht

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Gartencenter Westerhüsen“ im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1.1 „Pflanzen-Richter“

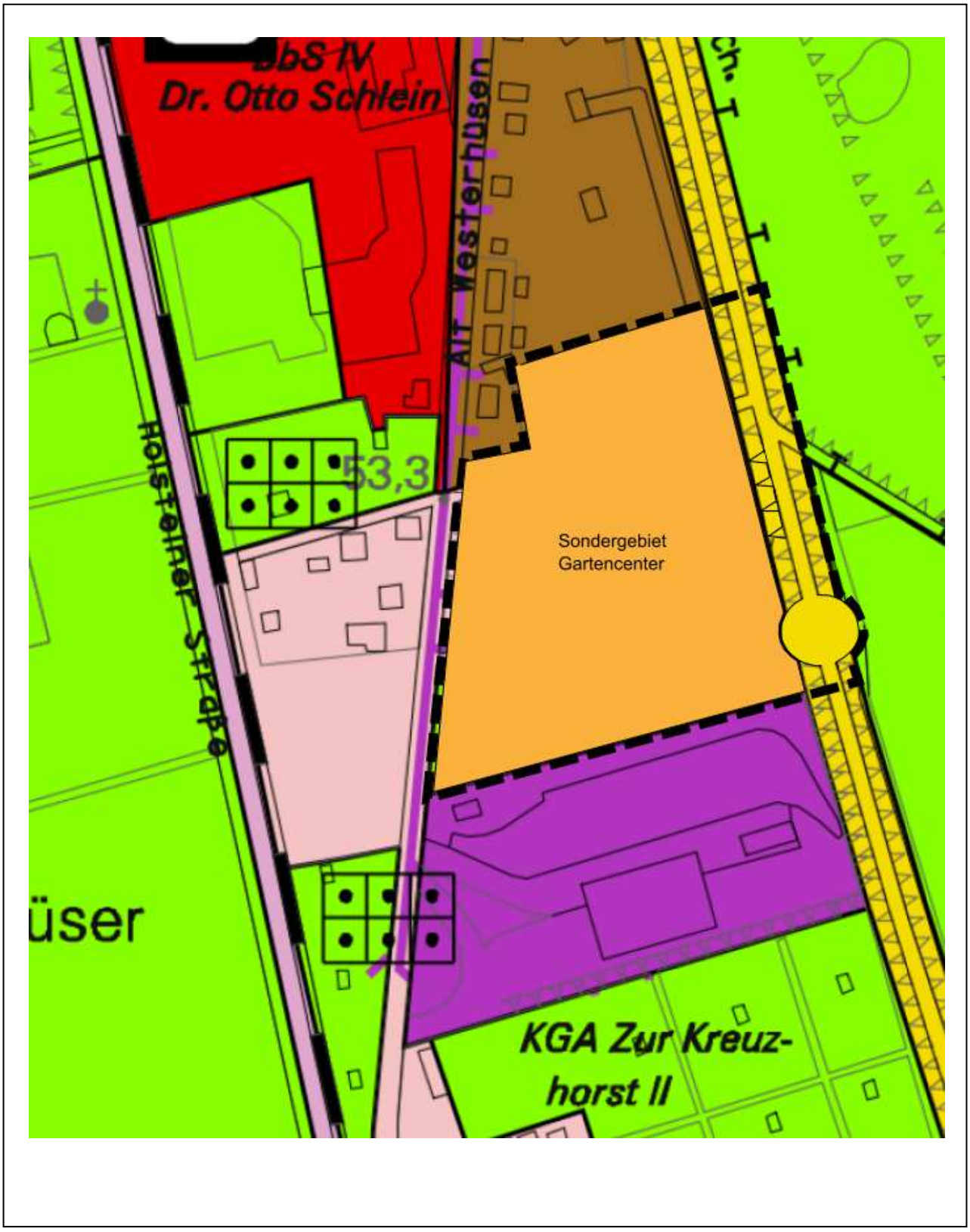
1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (DERZEIT WIRKSAM)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg



2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan soll wie folgt im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 487-1.1 „Pflanzen-Richter“, geändert werden.



3 BEGRÜNDUNG

3.1 PLANUNGSANLASS

Seit 1997 ist im Stadtteil Westerhüsen die Fa. Pflanzen-Richter ansässig und hat sich seitdem zu einem florierenden Unternehmen entwickelt. Pflanzen-Richter beabsichtigt nun die Unternehmenserweiterung am Standort Westerhüsen. Da auf dem vorhandenen Grundstück ein Ausbau für weitere Verkaufsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr nicht möglich ist, soll die südlich des Gartencenters angrenzende Fläche hinzugezogen werden.

Um Baurecht herzustellen, beantragte der Vorhabenträger die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Mit Beschluss des Stadtrates erfolgte im Mai 2012 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1.1 „Pflanzen-Richter“.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Dieser stellt jedoch im betroffenen Bereich Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen, soll der F-Plan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB hinsichtlich der Darstellung von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Gartencenter“ geändert werden.

3.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das zu überplanende Gelände befindet sich am Ortsausgang Magdeburgs in Richtung Schönebeck, wird östlich durch die Schönebecker Chaussee und westlich durch die Straße Alt-Westerhüsen begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung und Gartennutzung. Im Süden angrenzend an das bestehende Firmengelände liegt die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage, welche für die Erweiterung des Unternehmens vorgesehen ist. Begrenzt wird das Plangebiet durch das Gelände des Straßenbahndepots, das durch eine Böschung von der ehemaligen Kleingartenanlage getrennt ist. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 4,2 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 15. 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 15. Änderung des F-Planes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 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 sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wird abgesehen, da diese im Rahmen des parallel anhängigen B-Plan-Verfahrens in einer Bürgerversammlung erfolgt ist.
  - Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 15. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der LH Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates
- Genehmigung der 15. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 15. Änderung ist damit wirksam.

3.6 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 15. Änderung des F-Planes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald 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 liegt die beräumte Kleingartenfläche der Sparte „Zur alten Plantage“. Parallel zur Schönebecker Chaussee und in Hanglage zum Straßenbahndepot befinden sich Baumreihen, Einzelbäume und Gebüschgruppen, die lineare Grünstrukturen im Plangebiet darstellen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde ein Umweltbericht erstellt, dem entsprechende Fachgutachten zugrunde liegen (Anhang I).

3.7 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

3.7.1 SONDERBAUFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „GARTENCENTER“

Das im derzeit wirksamen F-Plan enthaltene Planungsziel, am südlichen Siedlungsrand in Magdeburg-Westerhüsen Dauergartenland zu sichern sowie einen Mix aus Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll das an der Schönebecker Chaussee ansässige Gartencenter langfristig gesichert und erweitert werden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat zu diesem Zweck am 31.05.2012 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1.1 „Pflanzen-Richter“ gefasst.

Fazit: Um im Zusammenhang mit dem neuen Planungsziel am südlichen Siedlungsrand in Westerhüsen bestehendes Gewerbe zukunftsorientiert zu verfestigen und weiter zu entwickeln, werden mit der 15. Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächendarstellungen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“) zugunsten des veränderten Planungszieles gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Gartencenter“ umgewandelt.

3.7.2 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Plangebietes der 15. Änderung erfolgt über eine neu anzulegende Kreisverkehrsanlage von der Schönebecker Chaussee, abgestimmt auf die Lage des Parkplatzes, der im südlichen Plangebiet entstehen soll. Die Schönebecker Chaussee ist im Flächennutzungsplan als Hauptnetzstraße dargestellt. Daher wird mit 15. Änderung des F-Planes die vorgesehene Kreisverkehrsanlage in das Hauptnetzstraßensystem übernommen.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im 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 15. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnen“ sowie der Beiplan „Grünkonzept“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

4 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	derzeitiger F-Plan		15. Änderung des F-Planes		Differenz
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)	(ha)
Gemischte Baufläche	1,3	31	0	0	-1,3
Wohnbaufläche	1,1	26	0	0	-1,1
Sonderbaufläche	0	0	3,9	93	3,9
Straßenverkehrsfläche	0,2	5	0,3	7	0,1
Grünfläche	1,6	38	0	0	-1,6
gesamt	**4,2**	**100**	**4,2**	**100**	