

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0239/16	Datum 02.06.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	02.08.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.08.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.09.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Finanz- und Grundstücksausschuss	19.10.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	20.10.2016	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Weiterführung Verfahren und Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo"

Beschlussvorschlag:

- Das mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2010 eingeleitete Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ wird mit den Planungszielen gemäß dem vom Stadtrat am 17.11.2011 beschlossenen Entwurf (Beschluss-Nr. 1092-41(V)11) weitergeführt.
- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“, in der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachte Stellungnahme:

a) Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.01.2012:

Die bereits mit Stellungnahme vom 09.11.11 an die untere Immissionsschutzbehörde erhobenen Bedenken bezüglich unzulässig hoher Geräuschimmissionen bleiben bestehen. Die Kernfrage, wie die (zur Einhaltung des für die Gesamtbelastung an Geräuschen zur Nachtzeit in Mischgebieten gemäß TA Lärm Nummer 6.1c) geltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) theoretisch notwendige Minderung des

Emissionspegels der Betriebsanlagen der Magdeburger Mühlenwerke GmbH um mindestens 12 dB(A) in der Praxis erreicht werden soll, bleibt weiterhin unbeantwortet. Diese Schallpegelminderung um 12 dB(A) ist aus der Sicht des Lärmschutzes jedoch die grundlegende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung der ehemaligen Speicher als Wohngebäude.

b) Abwägung:

Die Planaufstellung und nachfolgende Realisierung ist von hoher städtebaulicher Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Wissenschaftshafens. Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“, Zone IV, ist es, ein urbanes Stadtquartier zu entwickeln, welches der Ansiedlung wissenschaftsnaher Unternehmen und Einrichtungen dient, aber auch als Wohnort für die hier arbeitende Bevölkerung dient. Eine rein gewerbliche Nutzung ist hier nicht Planungsziel. Dies entspricht auch den übergeordneten Planungen gemäß Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung des Wissenschaftshafens.

Die beabsichtigte Nutzungsmischung erfolgt weiterhin unter dem Aspekt der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Förderung einer „Innenentwicklung“ des Stadtgebietes. Ein vielfältiges Wohnungsangebot in städtischer Lage ist auch insofern Planungsziel. Andererseits soll mit der Planaufstellung keine nachteilige Auswirkung im Hinblick auf Bestand und Entwicklung von Gewerbeunternehmen im Umfeld des Wissenschaftshafens bzw. des hier in Aufstellung befindlichen B-Planes verbunden sein.

Es sollen mit der Planrealisierung keine Verschlechterungen für die westlich der Theodor-Kozlowski-Straße befindlichen Betriebe und Anlagen eintreten. Unter diesem Ziel befindet sich aktuell der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ im laufenden Änderungsverfahren. Geändert werden hier insbesondere die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung. Dem liegt ein aktuelles schalltechnisches Gutachten zu Grunde, welches eine Optimierung der möglichen Schallausbreitung vornimmt, dies aber unter Beachtung der im Wissenschaftshafen geplanten Umnutzungen. Dadurch soll für den hier ansässigen Industriebetrieb ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden. Eine Lärminderung um 12 dB(A) ist hier nicht mehr Planungsziel.

Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist dabei ein Belang, welcher von hoher Bedeutung ist und nur einen geringen Abwägungsspielraum ermöglicht. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, den § 50 BImSchG und die TA Lärm vorgegeben. Kritisch ist insbesondere die TA Lärm, da diese die relevanten Immissionsorte vor der Fassade von zum Wohnen genutzten Gebäuden (vor geöffneten Fenstern) vorgibt.

Unter Beachtung dieser Sachlage und der planerischen Zielstellung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgenommen.

Grundlage dafür bildet ein aktuelles schalltechnisches Gutachten (Akustikbüro Dahms GmbH, Gutachten vom 10.03.2016). Mit diesem Gutachten werden konkrete bauliche Maßnahmen für die Fassadenausbildung untersucht, welche dazu führen, dass auch bei geöffnetem Fenster die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Dies wird dadurch erreicht, dass vor die Fenster sogenannte „Prallscheiben“ vorgesetzt werden bzw. bei Balkonen diese an zwei Seiten geschlossen ausgebildet werden. Dadurch kann nicht nur der erforderliche Pegelwert im Innenraum gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gesichert werden, sondern auch die Vorgabe der TA Lärm, wobei der Messort vor der Fassade liegt (hier das Fenster hinter der Prallscheibe bzw. dem Balkon).

Der Sinn der TA Lärm hinsichtlich der Lage der relevanten Immissionsorte außerhalb der Fassade vor geöffneten Fenstern, ein Schlafen unter Frischluftzufuhr zu gewährleisten, wird damit ebenfalls erfüllt.

Unter der Abwägung der hier anstehenden Belange wird somit eine Konfliktbewältigung vorgenommen mit einer aufwändigen technischen Lösung. Damit kann das städtebauliche Ziel der Ansiedlung eines Anteils an Wohnnutzung im Wissenschaftshafen erreicht werden, ohne nachteilige Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung in den vorhandenen Gewerbegebieten im Umfeld des B-Plan-Gebietes zu begründen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die obere Immissionsschutzbehörde von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
4. Das Verfahren wird nachfolgend mit der Erstellung eines 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 178-7.1 weitergeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 wird weiterhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in Anwendung des §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

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 Frau Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	11.11.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Beschluss-Nr. 496-21(V)10 hat der Stadtrat am 26.06.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ beschlossen. Antragsteller ist der Vorhabenträger „Projekt Rentenvorsorge OHG“. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt am 07.04.2011. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 15.06.2011 bis zum 15.07.2011. Die aus den frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Ergebnisse in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet. Der Stadtrat beschloss am 17.11.2011 die Ergebnisse dieser Zwischenabwägung sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes und die öffentliche Auslegung (Beschluss-Nr. 1091-41(V)11 und 1092-41(V)11). Im Rahmen der nachfolgenden erneuten Behördenbeteiligung gingen mit der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, obere Immissionsschutzbehörde, wesentliche Bedenken ein zur geplanten Wohnnutzung im Rahmen eines Mischgebietes. Das Plangebiet ist wesentlichen Immissionen des westlich gelegenen Industriebetriebes „Magdeburger Mühlenwerke GmbH“ ausgesetzt. Der Umgang mit dieser Stellungnahme bzw. die Klärung des Vorgehens zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sowie der gesetzlichen Vorgaben bedurften eines längeren Zeitraums. Mittlerweile liegt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein bauliches Konzept zur Fassadenausbildung vor, welches einen tragfähigen Kompromiss bildet für die Weiterführung des Verfahrens bei Sicherung des Betriebs der Magdeburger Mühlenwerke. Mit der Beschlussfassung zur Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde als Zwischenabwägung soll Planungssicherheit für die Landeshauptstadt Magdeburg und den Vorhabenträger geschaffen werden und das Verfahren zur B-Plan-Aufstellung wieder aufgenommen und fortgeführt werden.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB liegen weiterhin vor. Es handelt sich um die Nachnutzung langjährig baulich genutzter Flächen. Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 16.400 m² ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Mit der Planaufstellung wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: B-Plan-Entwurf, Stand 09/2011 (unmaßstäbliche Verkleinerung DS0379/11 Anlage 2)