

| | | | |
|--|---------------|--|----------------------------|
| Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister – | | Drucksache DS0228/17 | Datum 16.05.2017 |
| Dezernat: VI | Amt 61 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | |

| Beratungsfolge | Sitzung Tag | Behandlung | Zuständigkeit |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister | 20.06.2017 | nicht öffentlich | Genehmigung OB |
| Ausschuss für Umwelt und Energie | 08.08.2017 | öffentlich | Beratung |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 10.08.2017 | öffentlich | Vorbehaltsbeschluss |
| Stadtrat | 17.08.2017 | öffentlich | Beschlussfassung |

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

Kurztitel

Zwischenabwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 "Großer Silberberg" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

1. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich, 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 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 26.10.2016:

a) Stellungnahme:

Flurstück 1/19: Die Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität mit den Abmaßen 10x20 m ist notwendig, wobei eine südöstliche Eckenabrundung möglich ist. Ein Schaltwerk wird für den Fall benötigt, dass ein deutlich steigender Leistungsbedarf durch Gewerbebetriebe eine höhere Ausnutzung der bestehenden Leitungskapazitäten erfordert. Im Jahr 1998 und 1999

aus Anlass von Kundenanfragen, die dann aber doch nicht umgesetzt wurden, wurden Absprachen mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauordnungsamt und dem Grundstückseigentümer zum Kauf einer Reservierungsfläche für ein Schaltwerk (10-kV Schaltstation) geführt. Die Kaufverhandlungen konnten nicht zum Abschluss geführt werden. Dieses Schaltwerk wird für den Fall benötigt, dass ein deutlich steigender Leistungsbedarf durch Gewerbebetriebe eine höhere Ausnutzung der bestehenden Leitungskapazitäten erfordert.

b) Abwägung:

Die Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche für Elektrizität wurde in den B-Plan-Entwurf übernommen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 20.10.2016:

a) Stellungnahme:

Die Grünfläche zwischen dem Silberbergweg und der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-Radweg) ist Bestandteil der bereits gewidmeten Verkehrsfläche. (Amtsblatt Nr. 10/2007 vom 28.03.2007).

Es ist die gesamte Fläche - Fuß- Radweg, Grünfläche bis zur Fahrbahn und die dargestellte Verkehrsfläche - als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen.

b) Abwägung:

Die B-Plan-Festsetzung wurde geändert, indem der zur gewidmeten Verkehrsfläche zugehörige Grünstreifen als „Verkehrsgrün“ festgesetzt wurde. Dennoch soll die Grundart der Nutzung „Grünfläche“ bleiben, da hier tatsächlich diese Nutzung besteht und planerisch gesichert werden soll.

Es handelt sich um bilanzierte Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Bürger 1, Schreiben vom 10.11.2015:

a) Stellungnahme:

Ich möchte als Investor auf dem Flurstück 1/19 Flur 284 Ebendorfer Chaussee Südseite eine Gewerbehalle errichten. Zu diesem Zweck möchte ich vom bisherigen Eigentümer dieses Flurstück mit ca. 2800 m² Fläche erwerben. Aktuell befinden sich auf dieser Fläche Erdaushub, Wildwuchs und Geröll.

Zur weiteren Stärkung unseres Unternehmens sind wir gewillt, einen Neubau von ca. 700 m² zu errichten. Dadurch sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Als Zufahrt- / Parkfläche sind ca. 300 m² vorgesehen. Die gesamte restliche Fläche (ca. 1800 m²) würden wir begründen und mit Pflanzen und Bäumen herrichten.

Aktuell ist die von mir benannte Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Ich bitte Sie, im Rahmen der Änderung des B-Planes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ dieses Flurstück als gewerbliche Baufläche auszuweisen.

b) Abwägung:

Die Fläche kann nicht für eine gewerbliche Nutzung überplant werden. Zum einen handelt es sich um eine bilanzierte Ausgleichsfläche gemäß rechtsverbindlichem B-Plan. Weiterhin verläuft über das Grundstück die Vorhaltetrasse für die Verlängerung der Straßenbahn in Richtung Florapark. An dieser Planungsabsicht wird festgehalten. Darüber hinaus handelt es sich um eine Optionsfläche zur Sicherung der Versorgung mit Elektroenergie, da für das Gewerbegebiet ggf. bei entsprechender Kapazitätssteigerung ein Schaltwerk benötigt wird.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Grundstücksbesitzer 1, Schreiben vom 18.01.2017:

a) Stellungnahme:

Ich habe das Grundstück 10335 erworben und rege an, einen Teil dieses Flurstücks von Grünfläche in Baufläche zu ändern. Die in Bauland umzuwidmende Fläche beträgt 926 m² (rot angelegt). Als Ersatz für die entfallende Grünfläche soll auf dem Flurstück 10337 neue Grünfläche statt Baufläche ausgewiesen werden, das Einverständnis des betroffenen Eigentümers liegt vor.

(Skizze siehe Abwägungskatalog Seite 11)

b) Abwägung:

Mit den Teilungen der östlich des Silberbergweges liegenden Grundstücke erfolgte praktisch eine Verschiebung der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche nach Norden und die Reduzierung der Breite dieser Fläche von 10 auf 8 m. Somit fehlen bereits ca. 240 m² festgesetzte Grünfläche.

Hinzu kommt die hier weitere gewünschte Reduzierung der Breite von 8 auf 3 m.

Unter Berücksichtigung des Angebots der ersatzweisen Anlage von privaten Grünflächen auf dem Flurstück 10337 (siehe laufende Nr. 3 der Tabelle) wurden die Festsetzungen des B-Planes im Wesentlichen dem Wunsch des Grundstücksbesitzers 1 angepasst. Um jedoch keinen 120 m langen, beidseitig üblicherweise durch 2 m hohe Zaunanlagen eingefassten „Löwengang“ zu erhalten, wurde im westlichen Einmündungsbereich des Weges in den Silberbergweg eine Aufweitung auf 10 m vorgenommen mit konischem Verlauf bis zur Mitte des Weges. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung des westlich fortführenden Grünzuges.
(Planausschnitt im Abwägungskatalog Seite 11)

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.5 Grundstücksbesitzer 1, Schreiben vom 18.01.2017:

a) Stellungnahme:

In diesem Zusammenhang rege ich an, die nördliche Umgrenzungsfläche für die Bepflanzung von Sträuchern auf 3 m zu begrenzen.

b) Abwägung:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Im gesamten B-Plan-Gebiet verlaufen angrenzend an öffentliche Grünflächen jeweils 5 m breite Pflanzgebotsstreifen. Hier handelt es sich um ein grundsätzliches Gestaltungsprinzip zum einen, zum anderen sind diese Pflanzgebotsflächen bilanzierte Ausgleichsmaßnahmen. Auf einem nur 3 m breiten Streifen ließen sich die Festsetzungen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht realisieren.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6. Grundstücksbesitzer 2, Schreiben vom 11.01.2017:

a) Stellungnahme:

Es soll eine Grünfläche (Flurstück 10335) in Gewerbefläche umgewandelt werden. Wir erklären uns bereit, die erforderlichen 926 m² Grün-Ausgleichsfläche auf unser Grundstück Flur 281 Parzelle 10337 zu übernehmen, sofern es zu dem Beschluss und Rechtskraft der Umwandlung in Gewerbefläche kommt.

Die Fläche soll in zwei Teilen angelegt werden (siehe Anlage), südlich der Einfahrt vor der Fernwärmetrasse (1) und die Restfläche nord-südlich in Westen des genannten Grundstückes direkt vor der Fernwärmetrasse (2).

Weiter soll das genannte Flurstück über die vorhandene Erschließung des Nachbargrundstückes Parzelle 10336 erfolgen (3). Daher kann die vorgesehene Erschließung für Parzelle 10337 vor der südlichen Fernwärmetrasse entfallen und die Gewerbefläche so weit

wie möglich bis an die Grünfläche und Fernwärmetrasse erweitert werden (4).

Die Parzelle 10337 soll vom Eigentümer 10336 erworben werden, so dass die Erschließung auch gesichert ist.

(Skizze siehe Abwägungskatalog Seite 12)

Als Vertreter des Eigentümers erkläre ich Folgendes:

Ich bin damit einverstanden, dass auf dem Flurstück 10337 die mit 1 und 2 markierten Flächen künftig im B-Plan von Gewerbefläche in private Grünflächen geändert werden. Sie sollen als Ausgleichflächen für die anteilige Änderung der Grünfläche Flurstück 10335 in Gewerbefläche dienen.

b) Abwägung:

Diese Änderung der Planung wurde durch den Grundstückseigentümer 1 vorgeschlagen.

Den Vorschlägen des Grundstückseigentümers 2 zur Lage der Grünflächen und zur Änderung der Erschließung wurde gefolgt.

Dabei wurde die Größe der am westlichen Rand des Grundstücks liegenden Grünfläche an die Erforderlichkeit des Flächenausgleichs angepasst.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem 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:

Anlage neu

Buchwert in €:

JA

Datum Inbetriebnahme:

| 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 | 14.09.2017 |
|-----------------------------------|------------|

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 05.11.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ im Teilbereich (Beschluss-Nr. 633-020(VI)15). Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden beteiligt vom 16.04. bis 22. 05.2015.

Es gingen von den Behörden sowie von Grundstücksbesitzern und Investoren Stellungnahmen mit Abwägungserfordernis ein. In Auswertung der Stellungnahmen wurden Festsetzungen überarbeitet und angepasst.

Mit dem Beschluss zur Zwischenabwägung und zum Entwurf der Änderung des B-Planes im Teilbereich (DS0229/17) wird das Aufstellungsverfahren der B-Plan-Änderung fortgeführt.

Anlagen:

DS0228/17 Anlage 1: Abwägungskatalog