

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0432/18</b>	<b>Datum</b> 05.09.2018
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	16.10.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.11.2018	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	28.11.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.11.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	06.12.2018	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ 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 Rechtsanwalt für benachbartes Unternehmen, Schreiben vom 25.06.2018:

a) Stellungnahme:

Auf das Schreiben der Landeshauptstadt Magdeburg vom 11.06.2018 und unter Berücksichtigung des Inhalts der öffentlich ausgelegten Unterlagen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ wird für die Magdeburger

Mühlenwerke GmbH zur Klarstellung auf Folgendes hingewiesen:

Die von der Landeshauptstadt Magdeburg vorgenommene Abwägung zu der Stellungnahme vom 11. November 2016 wäre nunmehr entsprechend dem nachfolgend Dargestellten zu korrigieren:

Im Rahmen der Vorbereitung der Beschlussfassung zur Zwischenabwägung zum 2. Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ sowie Abwägung und Satzung 1. Änderung B-Plan Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ wurde in dem Gespräch am 14.03.2018 festgelegt:

„Die Drucksachen zur Zwischenabwägung und zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ werden wie vorbereitet am 15.03.18 beim Büro OB abgegeben mit der Zielstellung der Beschlussfassung im Stadtrat am 06.05.2018.

Die Drucksachen zur Abwägung und Satzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ werden nicht eingebracht, sondern im vorgenannten Sinn überarbeitet.“ Die vorzunehmende Überarbeitung beinhaltet:

„Seitens der Magdeburger Mühlenwerke wird für die laufende B-Plan-Änderung Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“ Einvernehmen unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass der Lärmkontingentierung statt des jetzt an den Immissionsorten 1011 und 1012 definierten nächtlichen Zielwertes von 50 dB(A) durch den Zielwert von 53 dB(A) ersetzt würde. Damit wäre gesichert, dass der Bestand an Emissionen berücksichtigt ist und Spielräume für Neuansiedlungen bestehen ohne notwendige Maßnahmen an vorhandenen Lärmquellen.“ Demgemäß sind nunmehr auch die Abwägungsinhalte im B-Planverfahren Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ dergestalt zu ändern, dass die Planung des zu ändernden B-Plans „Südlich Hafenstraße“ nicht beibehalten, sondern unter Berücksichtigung des Zielwertes von 53 dB(A) (geändert) vorgenommen werden wird.

Für das vorliegende B-Planverfahren 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ ist dies im Ergebnis gegenstandslos, da nach den dargestellten Planungen des Vorhabenträgers der von ihm geplante aktive Lärmschutz durch An- und Umbauten an der Fassade der Silogebäude den aktuellen genehmigten Betriebszustand bzw. die aktuell anliegenden Immissionswerte, die von den

Mühlenwerken ausgehen, (53 dB(A)) berücksichtigt.

b) Abwägung:

Der betreffende Abwägungsbeschluss wird zurückgenommen.

Im schalltechnischen Gutachten zum B-Plan 178-4B sind im Bereich des Wissenschaftshafens zwei Immissionsorte berechnet worden mit dem Zielwert des Gewerbegebietes und somit einem Nachtwert von 50 dB(A). Dieses Gutachten ist jedoch nicht Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs geworden, es gibt hierzu keinen Beschluss des Stadtrates. Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 178-7.1 „Elbe-Hafen-Silo“ bzw. parallel zur Beschlussfassung dieser Satzung wird eine Überarbeitung des betreffenden Gutachtens erfolgen. Dabei sind die Zielwerte an den Immissionsorten IO11 und IO12 neu zu definieren und der B-Plan 178-4B wird im Ergebnis neue Festsetzungen zu den Emissionskontingenten zu treffen.

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 178-7-1 ist dies jedoch nicht maßgeblich. Im hier aktuell laufenden Verfahren bilden abstimmungsgemäß die real anliegenden Lärmpegel, ausgehend von den Anlagen des benachbarten Gewerbeunternehmens, Grundlage für die baulichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes 178-7.1 an den Gebäuden.

Die weitere Stellungnahme betrifft den erneut als Entwurf zu erstellenden geänderten B-Plan Nr. 178-4B „Südlich Hafenstraße“.

Für das B-Plan-Gebiet 178-7.1 werden die Belange des betroffenen Unternehmens vollständig berücksichtigt und führen nicht zur Beeinträchtigung des genehmigten Betriebszustands.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung, Schreiben vom 28.06.2018:

a) Stellungnahme:

Die obere Immissionsschutzbehörde gibt Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo":

Aus der Sicht des Lärmschutzes bestehen Bedenken zur vorgelegten Planung. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde das Schalltechnische Gutachten vom 05.10.2017 (AKUSTKBÜRO DAHMS GmbH) vorgelegt. In ihm werden Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern der beiden Silogebäude (Prallscheiben, verkleidete Balkone, hoch absorbierender Akustikputz an der Westwand des Silos B, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungselemente) ausgewiesen. Diese führen dazu, dass ein ausreichender Schallschutz hinsichtlich des Verkehrslärms durch Straße und Bahn sichergestellt ist.

In Bezug auf den Gewerbelärm ist die Beurteilung der von den Magdeburger Mühlenwerken ausgehenden Geräusche entscheidend. Hier ist der Gutachter vom ermittelten Istzustand (52,9 dB(A)) ausgegangen, dessen Zugrundelegung den Mühlenwerken keinen Spielraum mehr für künftige Betriebserweiterungen lässt. Im Vergleich zur bestehenden Situation, in der sich in Richtung Osten keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden und demzufolge Schallquellen bisher dorthin ausgerichtet werden konnten, stellt dieser Umstand eine Standortverschlechterung dar. Um den Belangender Mühlenwerke gerecht zu werden, wurde deshalb schon im Jahr 2016 festgelegt (Protokoll vom 20.01.2016 über die Beratung zwischen Fachbehörden des Landesverwaltungsamtes und der Landeshauptstadt Magdeburg am 14.01.2016 in Halle), bei den weiteren Planungen von einer anzusetzenden Geräuschbelastung in Höhe von 55 bis 56 dB(A) auszugehen. Demzufolge reichen die dargestellten Schallschutzmaßnahmen nicht aus, um für die Mühlenwerke angemessene Betriebsbedingungen zu gewährleisten.

Weiterhin fehlen Angaben zu den akustischen Eigenschaften der vorgesehenen Schallschutzmaterialien bzgl. der pegelmindernden Wirkungen in den einzelnen Frequenzbereichen (Oktav- bzw. Terzspektren). So können z.B. störende tonale Auffälligkeiten hinter den Prallscheiben und Balkonverkleidungen nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.

#### b) Abwägung:

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassend untersucht. Nach langwierigen Abstimmungen unter mehrfacher Beteiligung der oberen und unteren Immissionsschutzbehörde und unter Beteiligung des betroffenen Magdeburger Unternehmens wurde eine bauliche Lösung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne der geltenden Vorschriften gefunden.

Die vorgeschlagene Lösung des Investors und die darauf beruhenden Festsetzungen des B-Planes gewährleisten einen ungehinderten Betrieb des Unternehmens. Für Erweiterungen des Unternehmens mit neuen Schallquellen bietet die Neufestsetzung von Richtungssektoren mit zusätzlich möglichen Emissionen innerhalb der noch im Verfahren befindlichen Änderung des B-Planes 178-4B „Südlich Hafenstraße“ Potential. Eine weitere Abstrahlung in Richtung Osten kollidiert mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Wissenschaftshafen. Eine weitere nächtliche Pegelerhöhung bis 56 dB(A) würde jegliche Entwicklung für wissenschaftliche und Forschungseinrichtungen deutlich erschweren. Dies ist nicht Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg.

Mit der jetzigen Lösung unter Beachtung und Sicherung des genehmigten Betriebszustands wird sowohl dem Bestandsschutz des Magdeburger Unternehmens Rechnung getragen, als auch der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Wissenschaftshafens Rechnung getragen.

Die von der oberen Immissionsschutzbehörde benannten möglichen Probleme hinsichtlich bestimmter Frequenzbereiche des Gewerbelärms wurden durch den Gutachter nochmals geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass anhand der Messergebnisse der real existierenden Schallabstrahlung, die auch Grundlage für die gesamte Berechnung war, kein Anhaltspunkt für das Auftreten von impuls- oder tonhaltigen Geräuschen bzw. tieffrequenten Tönen bestand. Es ist hierzu außerdem festzustellen, dass die wesentlichen Emissionsquellen die die Lüftungstechnischen Anlagen an der Fassade und auf dem Dach des Unternehmens darstellen. Nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik gehen von Lüftungs- und Kältetechnischen

Anlagen weder impuls- noch tonhaltige Geräusche oder tieffrequente Geräusche aus. Hinsichtlich der Ausbildung der Prallscheiben und sonstigen baulichen Maßnahmen zur Sicherung der abschirmenden Wirkung sind im Bauantragsverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Dabei sind die Dicke der Scheiben, der Abstand zur Fassade und der Überstand zum dahinterliegenden Fenster zu prüfen und jeweils anzupassen. Die Bedenken werden insofern nicht geteilt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH/ Netze Magdeburg GmbH, Schreiben vom 28.06.2018:

a) Stellungnahme:

Die mittig im Plangebiet liegende Versorgungsfläche Elektrizität in ihrer Dimension bis zur südlich davon liegenden Straßenkante auszudehnen, damit die Zuwegung aus dem quasi öffentlichen Bereich der privaten Straße gesichert ist. Alternativ ist die Festsetzung eines GFL zwischen der Versorgungsfläche und der Straßenkante erforderlich. Weiter muss darauf hingewiesen werden, dass sich im Sarajevo- Ufer ein 10- kV- Leitungsbestand befindet, der für den gesamten ehemaligen Handelshafen, jetzt Wissenschaftshafen, versorgungswirksam ist. Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung muss daher auch ein GFL zugunsten des Netzbetreibers beinhalten.

b) Abwägung:

Für die Anbindung der Versorgungsfläche „Elektrizität“ wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt. Eine GFL für das Sarajevo-Ufer ist entbehrlich, da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Diese Verkehrsfläche ist baulich bereits so ausgebildet, dass sie auch mit schweren Fahrzeugen befahrbar ist und bleibt, da dieser Verkehrsweg auch für den Rettungsverkehr benötigt wird. Die Zugänglichkeit für die Versorgungsunternehmen ist somit gewährleistet.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der **Drucksache DS00378/11** Sitzung des Stadtrates am **17.11.2011**, **Beschluss-Nr. 1091-41(V)11**, **Drucksache DS0239/16**, Sitzung des Stadtrates am **20.10.2016**, **Beschluss Nr. 1088-032(VI)16** wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

**Der Beschlusspunkt 2.6** der **DS0059/18**, Sitzung des Stadtrates am **03.05.2018**, Beschluss-Nr. **1917-055(VI)18**, **wird aufgehoben** (siehe Seiten 1-3 des Abwägungskataloges).

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

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

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 61	Sachbearbeiterin Frau Mrochen, Tel.: 5322	Unterschrift AL'in Frau Grosche
-----------------------------	---	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle | 04.01.2019

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 28.06.2010 hat der Stadtrat gemäß §1 (3) BauGB i. V. m. §12 (2) BauGB den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens geprüft und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo" beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Amtsblatt Nr. 28 vom 16.07.10 durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt. Außerdem wurde am 07.04.11 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB vom 15.06.2011 bis zum 15.07.2011 beteiligt.

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. Im Rahmen der nachfolgenden erneuten Behördenbeteiligung gingen mit der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, obere Immissionsschutzbehörde, wesentliche Bedenken zur geplanten Wohnnutzung im Rahmen eines Mischgebietes ein, da das Planungsgebiet wesentlichen Immissionen eines westlich gelegenen Industriebetriebes ausgesetzt ist.

Danach wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein bauliches Konzept zur Fassadenausbildung vorgelegt, dass bei Sicherung des Betriebs eines benachbarten Magdeburger Industriebetriebes einen tragfähigen Kompromiss bildet. Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.10.2016 wurde eine Zwischenabwägung zur Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde bestätigt und beschlossen, das Verfahren zur B-Plan-Aufstellung wieder aufzunehmen und fortzuführen (Beschluss-Nr. 1088-32(VI)16).

Zum neu erstellten 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt vom 20.12.2017 bis zum 26.01.2018. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und in den 2. Entwurf eingearbeitet. Der Stadtrat beschloss am 03.05.2018 die Ergebnisse dieser Zwischenabwägung sowie die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen B-Plan. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt vom 01.06. bis zum 02.07.2018.

Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich bis Ende November wirksam.

Die aus der öffentlichen Auslegung des überarbeiteten 2. Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt.

Somit kann das Verfahren mit den Beschlüssen zur Abwägung und zur Satzung (DS0433/18) abgeschlossen werden.

**Anlagen:**

DS0432/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen