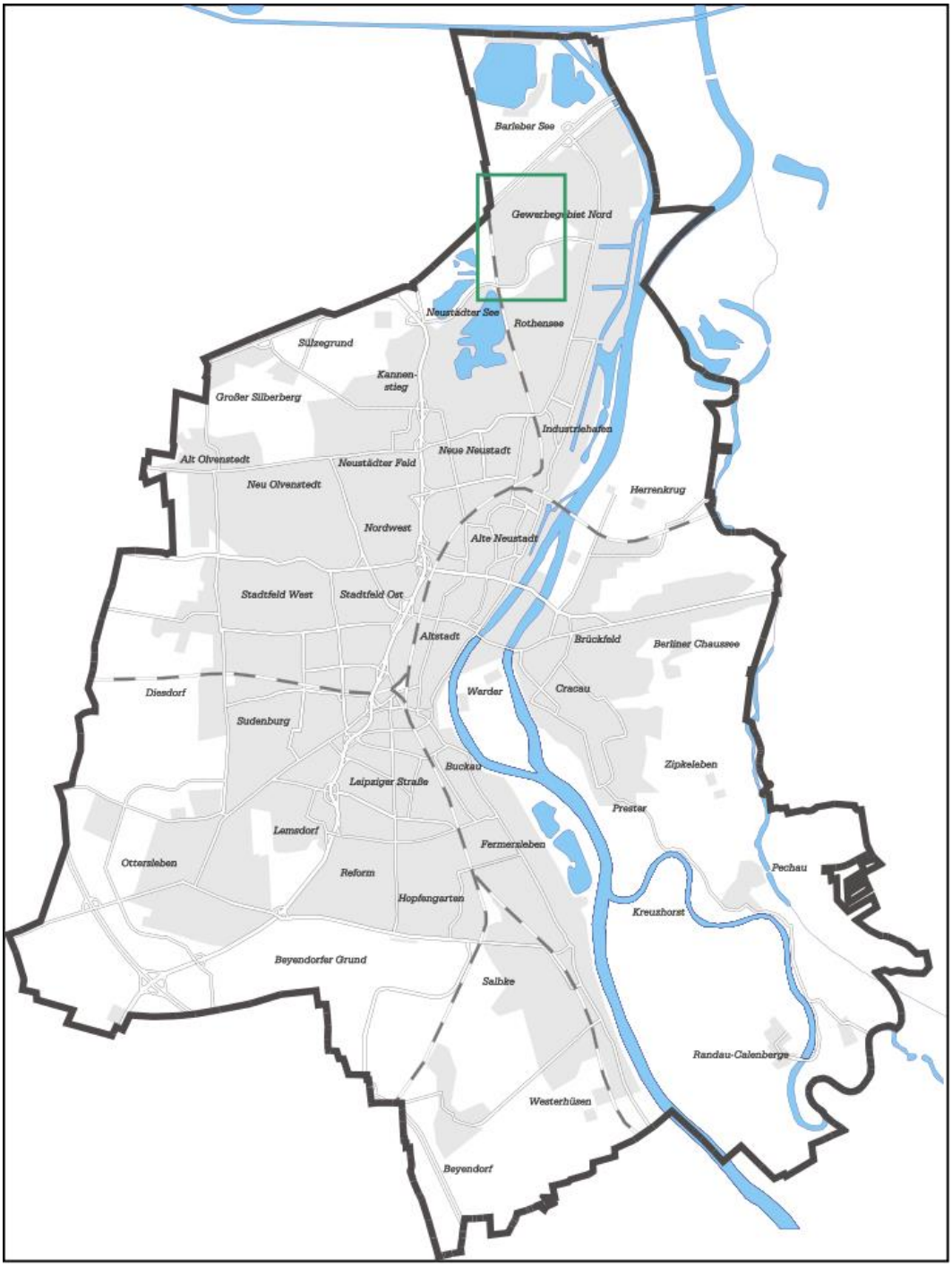
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Logistikcenter August-Bebel-Damm“

Begründung

Stand: Juli 2020

1 INHALT

1.1 EINLEITUNG ... 3

1.2 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG ... 3

2 DIE 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „LOGISTIKCENTER AUGUST-BEBEL-DAMM“ ... 3

2.1 Planungsanlass ... 3

2.2 Lage, Grösse und Beschaffenheit ... 4

2.3 Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan ... 7

2.4 Darstellung der 31. Änderung im Flächennutzungsplanes ... 8

2.5 Raumordnung und Landesplanung ... 9

2.6 Rechtliche Grundlagen ... 10

2.7 Aufstellungsverfahren ... 10

2.8 Umweltrechtliche Belange ... 11

2.9 Städtebauliche Konzepte ... 12

2.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ... 12

2.9.2 Handlungskonzept Freiraum ... 13

2.9.3 Ökologische Baubeschränkungsbereiche ... 14

2.10 Die Änderungen im Einzelnen ... 15

2.10.1 Änderung von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Güterverkehrszentrum“ in gewerbliche Baufläche ... 15

2.10.2 Grünflächen ... 16

2.11 Ver- und Entsorgung ... 16

2.12 Überarbeitete Beipläne ... 16

3 Flächenbilanz ... 17

31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Logistikcenter August-Bebel-Damm“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung.

1.1 EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit seiner Aufstellung im Jahre 2001 durch zahlreiche Teiländerungen immer wieder geändert bzw. angepasst. Mittlerweile stimmen die ursprünglich aufgestellten Ziele der Bodennutzung in diversen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein. Daher hat die Landeshauptstadt Magdeburg im November 2011 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Insbesondere ausgelöst durch die demografische Entwicklung ist eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes erforderlich, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Beide Planungsinstrumente - der neue F-Plan und das ISEK - werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

1.2 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

2 DIE 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „LOGISTIKCENTER AUGUST-BEBEL-DAMM“

2.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Gelände im Stadtteil Gewerbegebiet Nord handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die bereits Baurecht besteht.

Es besteht die Absicht, die Fläche gewerblich zu entwickeln. Hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung vom 05.04.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung (Satzungsverfahren).

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Bereich Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Güterverkehrszentrum“ sowie Fläche für Bahnanlagen, Grün- und Wasserfläche dar.

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Um dem o. g. Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu einem überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Stadtteil Gewerbegebiet Nord.

Das rd. 56 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Schrote im Norden und der Burger Straße/ Büdener Straße im Süden, östlich der Eisenbahntrasse Magdeburg-Stendal.

Mitten durch das Plangebiet verläuft die sogenannte Metrize, eine mit Gehölzen versehene längliche Fläche, ein ehemaliger Elbarm, welcher zeitweise Wasser führt (geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG).

Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: Luftbilder 2017: Geofly GmBH, 05/2017

Kreisel Büdener Straße im Süden des Plangebietes, Foto: Stadtplanungsamt Februar 2019

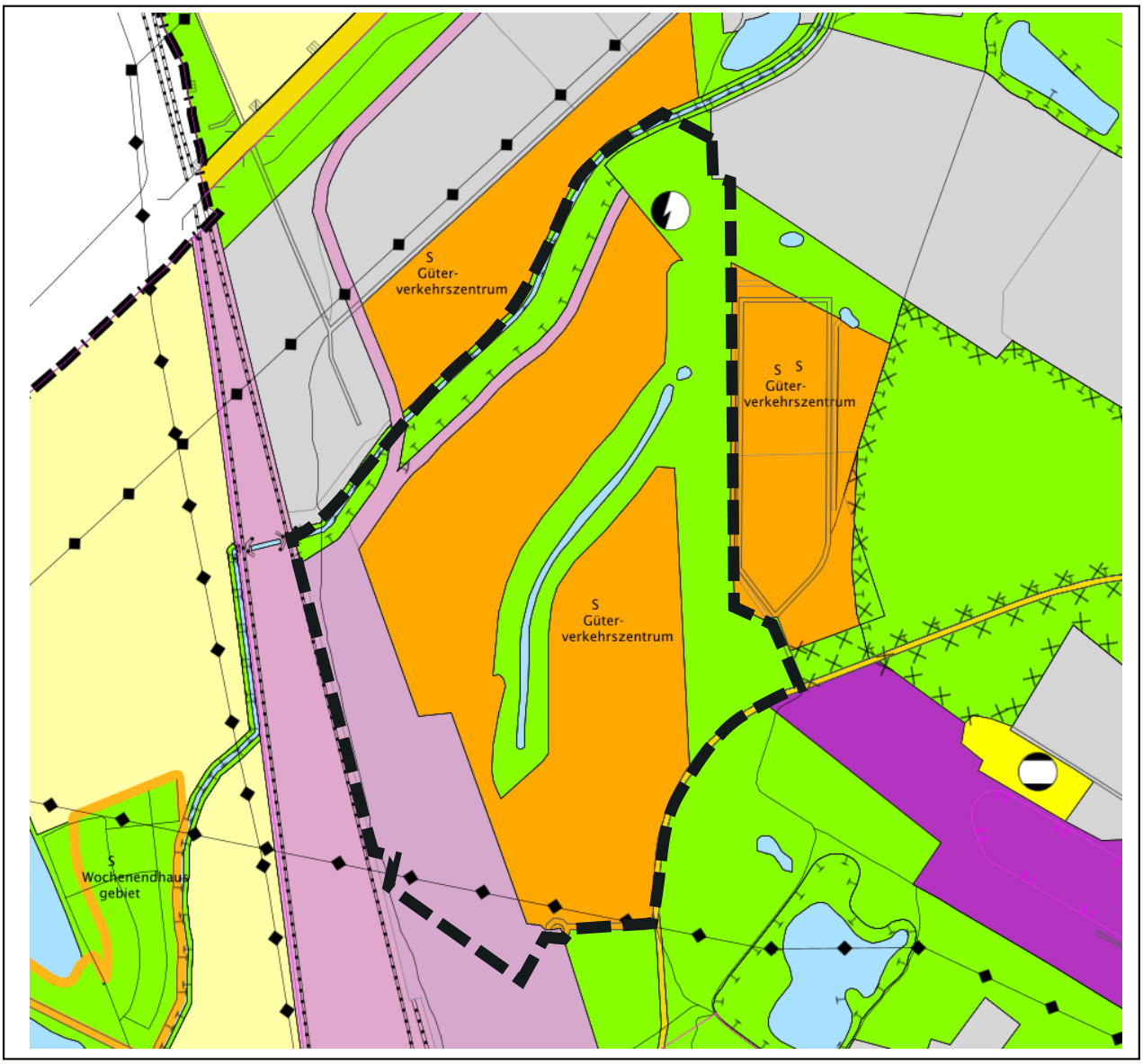
Blick von Südosten ins Plangebiet hinein, Hochwasser-, bzw. drängwassergerechte Aufschüttung des Areals,
Foto: Stadtplanungsamt Februar 2019

Blick vom östlich angrenzendem Gewerbeunternehmen über das Plangebiet, Foto: Stadtplanungsamt Februar 2019

Blick nach Auffschüttung der zukünftigen Gewerbefläche, östlich des angrenzenden Gewerbeunternehmens
Foto: Stadtplanungsamt Februar 2020

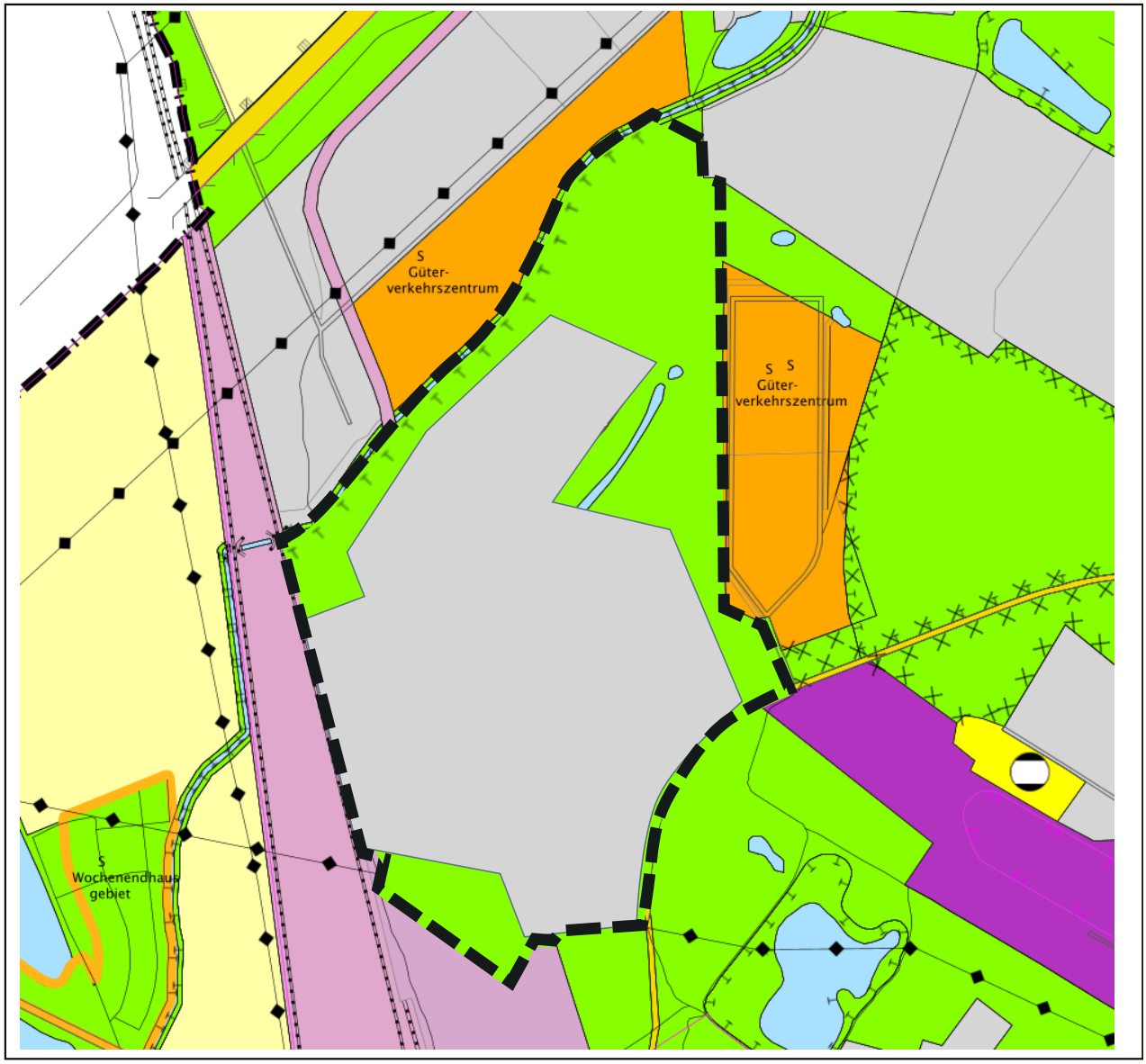
2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Januar 2020



2.4 DARSTELLUNG DER 31. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

31. Änderung „Logistikcenter August-Bebel-Damm“



2.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß Raumordnungsgesetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG) zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 8 LEntwG LSA im Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) enthalten. Diese im Landesentwicklungsplan festgesetzten Ziele und Grundsätze werden in den Regionalen Entwicklungsplänen räumlich konkretisiert und ergänzt (§ 9 LEntwG LSA). Für die Region Magdeburg sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006) maßgebend. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD 2016) formulierten Ziele sind seit Beginn der öffentlichen Auslegung am 11.07.2016 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Der Einhaltung folgender relevanter Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen:

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist im zentralörtlichen System als Oberzentrum eingestuft (Z 36 LEP LSA 2010, 5.2.15 Z REP MD 2006, Z 21 REP MD 2016). 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 (Z 33 LEP-LSA 2010, 5.2.5 Z REP MD 2006, Z 18 REP MD 2016).

Die Entwicklung einer gewerblichen Fläche stimmt mit dem Ziel Z 28 LEP-LSA bzw. 5.2.13 Z REP MD 2006 überein, nach welchem die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandort, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln sind. Zudem wird mit der Nachnutzung dieser Baufläche auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen (G 13 LEP-LSA 2010, G 27 REP MD 2016) entsprochen, nach welchem zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale, d.h. Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz, in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen.

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan innerhalb des festgesetzten Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Magdeburg / Rothensee Hafen“, welche entsprechend des Bedarfes weiterzuentwickeln sind (Z 58 LEP LSA, Z 40 REP MD 2016). Die geplante gewerbliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Zielen Z 56 LEP LSA, Z 37 REP MD 2016, wonach die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist. Gemäß Landesentwicklungsplan haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Z 59 LEP LSA), dabei liegt die Erweiterung dieser Gebiete im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und Neuerschließung von Flächen (Z 60 LEP LSA). Mit der beabsichtigten Erweiterung werden die Flächen, welche zuvor als Flächen für Bahnanlagen dargestellt waren, als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Ziel Z 41 (REP MD 2016) wird berücksichtigt: Der

Stadtteil Gewerbegebiet Nord, in welchem der festgesetzte Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Magdeburg / Rothensee Hafen“ liegt, umfasst gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 450 ha (Bilanzierung der gewerblichen Bauflächen einschließlich der gewerblich orientierten Sonderbauflächen des Flächennutzungsplanes, Stand 23.06.2020). Der Auslastungsgrad das Gewerbegebietes Nord beträgt 93,3 %. Laut Ziel Z 41 REP MD 2016 ist demnach eine Erweiterung nach außen möglich, da der Auslastungsgrad über 80 % liegt. Zudem ist die geplante Erweiterung lediglich von geringem Umfang, sie umfasst eine Fläche ca. 11 ha (siehe Kapitel 3 „Flächenbilanz“). Die Einbeziehung der ehemaligen Fläche für Bahnanlagen ist für die geplante Errichtung eines Logistiklagers alternativlos, Standortalternativen wurden bereits im Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „Ausbau der Metrize“ geprüft.

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. Mit der Entwicklung eines Logistikcenters für den Zweck der Belieferung von Versorgungsgütern innerhalb Sachsen Anhalt und darüber hinaus wird der Grundsatz G 47 des Landesentwicklungsplanes bzw. der Grundsatz G 56 des Regionalplanes berücksichtigt, wonach Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe an attraktiven Standortbedingungen zu sichern und zu schaffen sind.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.
-

2.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

- Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 31. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung erfolgt, wird die im Rahmen der 31. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.

- Im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung am 15.10.2019 durchgeführt. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 3 (1) Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 31. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 31. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Veränderungen von Nutzung und Gestalt der 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. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der dem 31. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung, befindet sich im Entwurfsverfahren. Diese Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Umweltprüfung im Rahmen der 31. Änderung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan über das Plangebiet hinaus erwartet. Daher wird auf die Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit dem parallel anhängigen Bebauungsplan erfolgt, verwiesen.

2.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2025 erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für die Bürger und Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen.

Die mit der 31. Änderung enthaltenden Darstellungen entsprechen den im ISEK enthaltenen städtebaulichen Leitbildern „Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen" und „Stärkung und Sicherung des Logistikstandortes Magdeburg" sowie „ortsansässige Betriebe und Branchenschwerpunkte fördern". Damit das Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, sind die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

Das derzeit in Fortschreibung befindliche ISEK 2030+ liegt im Entwurf vor und sieht im Plangebiet der 31. Änderung überwiegend gewerbliche Nutzung vor. Ein Beschluss über das ISEK 2030+ soll in 2020 gefasst werden.

Zeichenerklärung im Plangebiet der 31. Änderung

- Plangebiet der 31. Änderung
- Sondergebiet
- Gewerbe- und Industriefläche
- überwiegend wohngenutzte Fläche

Quelle: ISEK Magdeburg 2030+, Entwurf

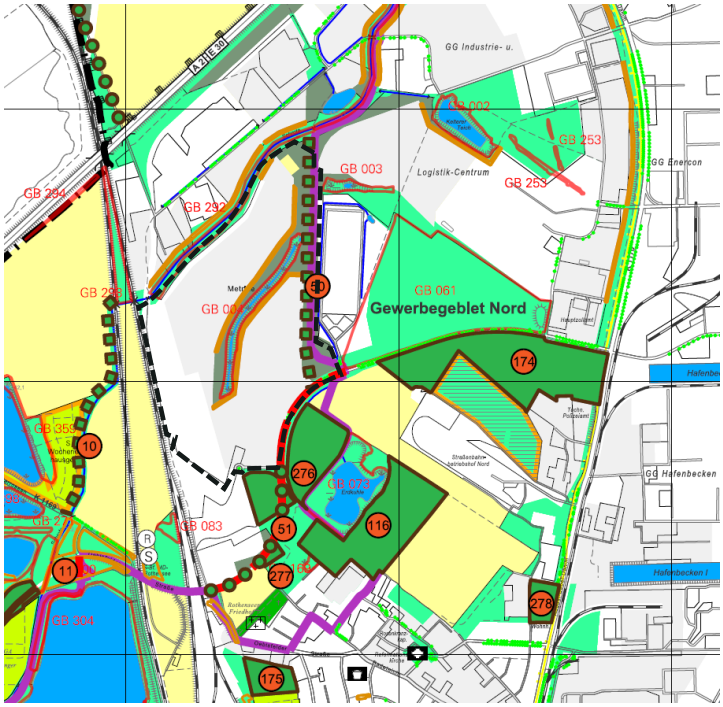
2.9.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, in dem das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes enthalten ist, liegt im Entwurf und mit Beschluss-Nr. 1120-034(VI)16 seit Mitte 2016 vor.

Im Bereich der 31. Änderung stellt das Grünkonzept einen geschützten Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG „Metrize Rothensee GB_0004 MD“ dar. Dieser soll zugunsten der Entwicklungsabsicht in Teilbereichen verfüllt und baulich genutzt werden. Ein hierzu erforderliches Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen und dessen Ergebnisse werden in den der 31. Änderung parallel anhängigen B-Plan nachrichtlich übernommen.

Der Entwurf des Landschaftsplanes stellt das Gewässer Metrize ebenfalls als geschütztes Biotop dar. Ferner ist im Grünkonzept die folgende Maßnahme dargestellt: Maßnahme 50, welche die Herstellung einer Grünverbindung östlich des geschützten Biotops beinhaltet. Diese Maßnahme soll von dem Fließgewässer Schrote in südliche Richtung zur Burger Straße entwickelt werden. Die Grünverbindung dient gleichzeitig als Pufferzone für das Biotop. Diese Maßnahme wird in der 31. Änderung berücksichtigt (siehe hierzu auch Begründung Teil II, Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich, Stand: Entwurf).

Die notwendigen Änderungen werden in den Entwurf zum Landschaftsplan und damit auch in das Grünkonzept übernommen.



Zeichenerklärung im Plangebiet der 31. Änderung

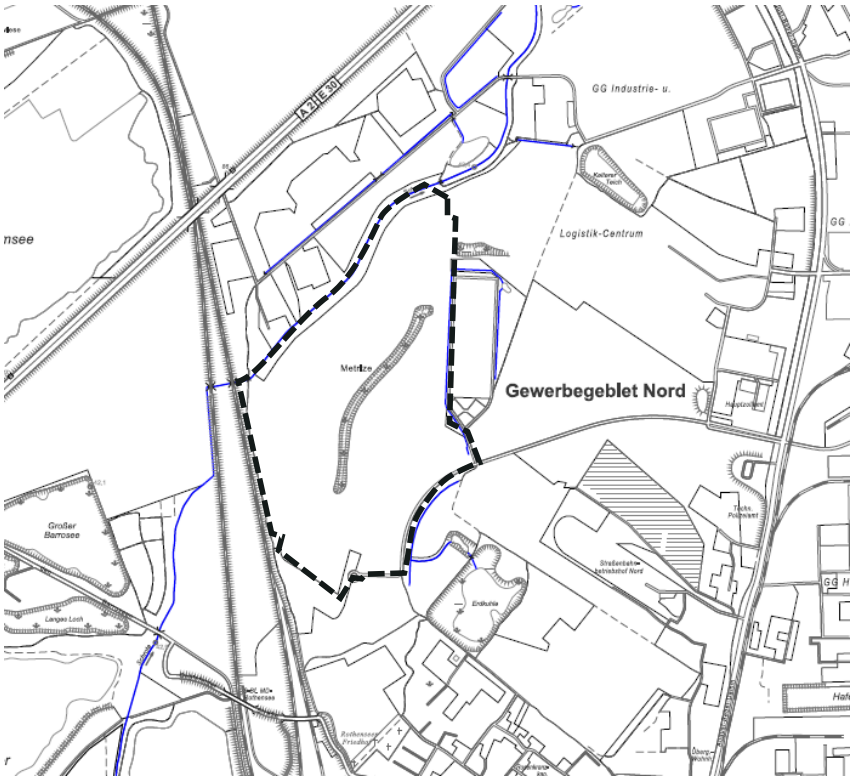
- Plangebiet der 31. Änderung
- Wasserfläche
- Grünfläche/Grünverbindung entwickeln
- geschützte Ausgleichsfläche
- Planung sonstige Grünfläche/Freiräume
- Freiflächensystem sonstige Grünfläche/Freiräume
- 50 Grünverbindung entwickeln, Pufferzone zum geschützten Biotop
- GB 004 Geschützter Biotop

Quelle: DS0313/16, Anlage 32, Karte 10.5 Grünkonzept

2.9.3 ÖKOLOGISCHE BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE

Die Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gewinnen vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Diesbezüglich erfolgten im Zusammenhang mit dem neuen Flächennutzungsplan Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen in Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsbereiche“ festhalten.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt, dass sich das Plangebiet der 31. Änderung außerhalb der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen befindet.



Zeichenerklärung im Plangebiet der 31. Änderung

Plangebiet der 31. Änderung

Quelle: Ökologische Baubeschränkungsbereiche auf Grundlage der DS0218/17, Anlage Karte 3: Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche, Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG VON SONDERBAUFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „GÜTERVERKEHRSZENTRUM“ IN GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im Plangebiet der 31. Änderung eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Güterverkehrszentrum“ zu entwickeln, ist mit der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses der Deutschen Bahn für das geplante KLV-Terminal nicht mehr umsetzbar.

Stattdessen soll künftig der F-Plan im Plangebiet der 31. Änderung überwiegend gewerbliche Baufläche darstellen.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung, wird abschließend rechtsverbindlich geregelt, in welchen Bereichen des Plangebietes Industriegebiete festgesetzt werden.

Blick auf die zukünftige gewerbliche Baufläche Foto: Stadtplanungsamt, Juli 2020

2.10.2 GRÜNFLÄCHEN

Mit der 31. Änderung wird gegenüber den Darstellungen im Plangebiet des derzeit aktuellen Flächennutzungsplanes mehr Grünfläche ausgewiesen.

Das ist damit zu begründen, dass der im Zentrum des Plangebietes befindliche Biotop „Metrize“ zugunsten großer zusammenhängender Bauflächen für ein Logistikunternehmen verändert bzw. zu einem überwiegenden Teil entfernt werden soll. Gemäß den Ergebnissen aus dem hierfür durchgeführten wasserrechtlichen Planfststellungsverfahren, speziell die mit planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen, ergeben sich letzlich höhere Anteile an Grünflächen (siehe hierzu auch in die Beründung zum Bebauungsplan Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm Westseite", 3. Änderung).

2.11 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.

2.12 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder -belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergibt, werden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst. Aufgrund des mit der 31. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Grünflächensystem“ sowie der Beiplan „Gewerbeflächen“ 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.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger Flächennutzungsplan		31. Änderung des Flächennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	18	32	19	34	+1
Sonderbaufläche	27	48	0	0	-27
Gewerbliche Baufläche	0	0	37	66	+37
Fläche für Bahnanlagen	11	20	0	0	-11
gesamt	**56**	**100**	**56**	**100**	

Die im F-Plan ausgewiesene Wasserfläche wird in der Tabelle nicht aufgeführt, da es sich um eine Fläche kleiner 1 ha handelt. Diese Fläche ist in die Grünfläche einberechnet worden.