

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0196/21	Datum 27.04.2021
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	03.08.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	02.09.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.09.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.09.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x
	Klimarelevanz		x

Kurztitel

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg "Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten" - Behandlung der Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, der städtischen Gesellschaften und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 (7) und § 3 (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*).
 - a. **Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.03.2021 (während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Auslegung gemäß § 4 (2) i. V. m. 4a (2) BauGB**

Stellungnahme

Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Änderungsgebiets so zu ändern, dass er sämtliche notwendigen Festlegungen enthalten kann.

In der Planzeichnung werden Festlegungen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung getroffen. Dies ist rechtlich nicht möglich, wie es schon der Begriff „Geltungsbereich“ nahelegt. Es gibt keinerlei Notwendigkeit dafür, dass die Geltungsbereiche der FNP-Änderung und des anlassgebenden Bebauungsplans deckungsgleich sein müssen. Die in Rede stehende Fläche umfasst etwa 3000 m² und ist schon in der erheblich verkleinerten Darstellung auf Seite 5 der Begründung deutlich erkennbar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Nutzungsänderung außerhalb des Geltungsbereichs und ohne ein ordnungsgemäßes Verfahren im Zuge einer „generalisierten Darstellung“ erfolgen soll

Abwägung

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem im parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 431-1 A „Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten“.

Damit wird dem § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB entsprochen, wonach Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden sollen (Umweltprüfung erfolgt auf Ebene des B-Planes). Durch die Umwandlung im Plangebiet von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche ergibt sich im Rahmen der 22. Änderung außerhalb des Plangebietes eine losgelöste restliche gewerbliche Baufläche.

Da es sich bei der Fläche um eine Größe von kleiner als einem Hektar handelt (Darstellungsgrenze des F-Planes), erfolgt die Anpassung an die vorhandene Grünfläche im Rahmen einer redaktionellen Berichtigung des F-Planes.

Ein Geltungsbereich, welcher größer als der des parallel anhängenden Bebauungsplanes ist, bedeutet die Herstellung eines separaten Umweltberichtes, welcher mit zusätzlichen Kosten und Personal verbunden ist. Hinsichtlich des verbleibenden „Reststückes“ wird eine redaktionelle Anpassung für eine sinnvollere Verfahrensweise gesehen.

Im Textteil auf Seite 5 der Begründung wurde eine entsprechende Konkretisierung vorgenommen.

Beschluss Nr. 2.1:

Der Anregung, den Geltungsbereich zu verändern, wird nicht gefolgt.

b. Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.03.2021 (während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Auslegung gemäß § 4 (2) i. V. m. 4a (2) BauGB

Stellungnahme

Es wird angeregt, die Planung so zu verändern, dass sie dem Beschlussvorschlag Nr. 2 der DS0481/20 Einleitung und Auslegung des Entwurfs zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Am Hopfengarten / Ottersleber Chaussee“ entspricht. Insbesondere sollte auf die Bebauung der Grünfläche im Nordteil des Änderungsgebiets verzichtet werden.

Laut Beschlussvorschlag Nr. 2 der DS0481/20 soll eine bislang im FNP ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Wie sich durch einen Blick auf die Planzeichnung erkennen lässt, werden mit der vorgelegten Änderung die Bauflächen in Richtung Norden erheblich ausgeweitet und die bisher dargestellten Grünflächen um 1 ha verkleinert. Der im Beschlussvorschlag formulierte Anspruch der Neuordnung der ausgewiesenen Grünflächen und ihrer Verknüpfung mit dem städtischen Grünsystem wird nicht eingelöst. Sie werden vielmehr zu „Grünstreifen“ marginalisiert, die nicht einmal die spärlichen Anforderungen von Seite 6 der Begründung zur FNP-Änderung erfüllen. Ein „Anknüpfen an das städtebauliche Grünsystem“ ist nicht erkennbar; insbesondere der in Ost-West-Richtung verlaufende Streifen zwischen Wohnbau- und Gewerbefläche endet blind an der angrenzenden Sonderfläche Einzelhandel. Die großzügige Grünverbindung im Norden des Änderungsgebiets wird komplett der Wohnbaufläche zugeschlagen. Der im Beschlussvorschlag verwendete Begriff

„Neuordnung“ und die fehlende Verknüpfung mit dem städtischen Grünsystem verschleiern somit die tatsächliche Planungsabsicht einer Reduzierung von Grünflächen zugunsten von Bauflächen. Der Landschaftsplan ist entgegen der Aussage in der Begründung nicht berücksichtigt worden, da er keinerlei Vorschläge zur hektarweisen Reduktion von vorhandenen oder geplanten Grünflächen enthält.

Abwägung

Es wird lediglich geplantes Grün zurückgenommen, in Verbindung mit den im damals rechtskräftigen B-Plan Nr. 431 -1Å Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten festgesetzten Flächen (GE, MI). Neues Entwicklungsziel ist eine stark durchgrünte Wohnbaufläche, welche im B-Plan mit einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt wird. Der ehemalige B-Plan setzte eine GRZ von 0,6 fest. Somit erfolgt eine komplette Neubilanzierung. Hierzu ist auch im Umweltbericht unter Pkt. 7.2 die entsprechende Kompensationsberechnung durchgeführt worden.

Die vertikale Neuordnung der Grünflächen erfolgt auf Grundlage der Drucksache „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“, welche vom Stadtrat am 22.08.2018 beschlossen wurde. Demnach verläuft am östlichen Plangebietsrand eine der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen, welche im Planwerk als Fläche für Maßnahmen zum **Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wurde.

Der in Ost-Westrichtung dargestellte Grünstreifen dient lediglich als Puffer zwischen Wohnbaufläche und der gewerblich ausgewiesenen Fläche an der Ottersleber Chaussee.

Beschluss Nr. 2.2:

Der Anregung zur Rücknahme der teilweisen Überplanung der im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen Grünfläche wird nicht gefolgt.

c. Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.03.2021 (während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Auslegung gemäß § 4 (2) i. V. m. 4a (2) BauGB

Stellungnahme

Es wird angeregt, die Begründung, insbesondere Seite 8, zu überarbeiten. In Absatz 1 auf Seite 8 wird als Begründung für die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen erklärt, die Landeshauptstadt Magdeburg könne ihren Wohnbauflächenbedarf nicht decken. Laut Aussagen des Statistischen Landesamtes hat in Magdeburg im Jahr 2019 der Leerstand von Wohnraum bei 21.000 Wohnungen gelegen. Dies ist seit 2014 ein Zuwachs um 16 %. Es stellt sich die Frage, woher die Angaben aus dem Flächennutzungsplan und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept stammen. Am wahrscheinlichsten ist es, dass hier nur eine Umschichtung der Wohnbevölkerung aus anderen Wohngebieten stattfindet, also ein Umzug aus verdichteten urbanen Räumen in das Umland in die pro Quadratmeter Wohnfläche am wenigsten umweltfreundliche Wohnform. Das Einfamilienhaus verbraucht gemessen am nutzbaren Wohnraum die größte Fläche, die meiste Energie sowohl beim Bau als auch durch seinen Betrieb und erzeugt die weitesten und ineffektivsten Wege seiner Bewohner für sämtliche Aktivitäten außerhalb der Wohnung (Arbeit, Schule, Einkauf etc.). Der Verweis auf eine in der Zukunft möglicherweise entstehende Straßenbahnanbindung an der Ottersleber Chaussee, deren Zustandekommen von den Unwägbarkeiten zukünftiger Fördermittelbereitstellung abhängt, vermag an dieser Problematik nichts zu ändern.

Abwägung

Diese Stellungnahme betrifft nicht die Belange des Umweltamtes.

**Beschluss Nr. 2.3:
Der Anregung, die Begründung Seite 8 (Raumordnung und Landesplanung) zu überarbeiten, wird nicht gefolgt.**

3. Der Oberbürgermeister wird gemäß § 3 (2) BauGB beauftragt, die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Verbände und Gesellschaften, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen

Anlagen:

- Anlage 1 Behandlungen der Stellungnahmen (Übersichtsplan)
Anlage 1.1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Anlage 1.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4 a (2) BauGB
Anlage 1.3 Stellungnahmen der Beauftragten der Stadt aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4 a (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	ja	x	nein
----------------------	--	----------------	----	---	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			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 Amt 61	Sachbearbeiter Frau Krischel, Tel. 5326	Unterschrift AL Herr Dr. Ing.-habil. Lerm
-----------------------	--	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	20.09.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) vorausgegangen ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Geplant sind 150 Einfamilienhäuser. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Gebiet zu einem überwiegenden Teil gewerbliche Baufläche dar sowie Grünfläche.

Die geplante Wohnnutzung widerspricht den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der F-Plan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung überwiegend in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Als ein weiteres Planungsziel der 22.

Änderung sollen die vorhandenen Grün- und Freiraumbereiche unter Berücksichtigung der Klimaanalyse an das vorhandene städtebauliche Grünsystem anknüpfen, unter naturraumbezogener Berücksichtigung insbesondere von Artenschutzbelangen.

Entsprechend der Vorschriften aus dem BauGB erfolgte im Oktober 2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.

Im Januar 2021 erfolgten die Stadtratsbeschlüsse zur Einleitung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 (2) BauGB. Gemäß § 4a (2) BauGB wurde die Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden mit dieser Drucksache „Behandlung der Stellungnahmen“ (DS0196/21) erfasst und abgewogen. Anschließend ist die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat zu beschließen. Der abschließend zu fassende Beschluss (Feststellungsbeschluss) ist in einer weiteren Drucksache (DS0197/21) formuliert, welche im Nachgang zur Behandlung der Stellungnahmen behandelt werden soll.