

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0128/22	Datum 10.03.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	26.04.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	24.05.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	02.06.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.06.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zum Bebauungsplan Nr. 353-2 "Eulenberg"

Beschlussvorschlag:

- Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Anregungen sowie über die während der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf **beschließt** der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB **die Abwägung** (Anlage 1):

Schwerpunktmäßig wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1.1 Maß der baulichen Nutzung

- Anpassung der Bezugshöhen für die maximale Gebäudehöhe von 50 m, da die derzeitige Bezugshöhe Gebäudehöhen von 57 m an der Siedlung Baumschule ermöglichen würde (Anregung A 2.1),
- Erhöhung der Baugrenzabstände zu Nachbargrenzen (Anregung B 2.2)

Der Anregung wird gefolgt. Die Bezugshöhe wurde angepasst, zusätzlich die Baugrenze um zusätzliche 40 m von der Siedlung Baumschule abgerückt. Trotz der großen Gebäudehöhe entsteht aufgrund des Abstandes von nun mehr als 190 m (nächstgelegenes Wohnhaus zur Baugrenze im GI-Gebiet) keine erdrückende Wirkung.

1.2 Umweltbelange - Bodenschutz

- Verlust von hochwertigen Ackerböden wird kritisiert (Anregung A 3.1, B 14.2),
- Suche nach alternativen Standorten wird angeregt (Anregung A 3.1),
- Schutzgut Boden wird mit dem verwendeten Bewertungsmodell unzureichend berücksichtigt (Anregung B 14.1)

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Ausweisung eines großflächigen Industriegebietes am Standort Eulenberg entspricht den raumordnerischen Zielstellungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010, der diesen Standort als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festsetzt.

Innerhalb des Stadtgebietes wurden zwei Potentialflächen (Eulenberg und Barleber Grund) analysiert und gegeneinander abgewogen. Der Eulenberg wurde durch den Stadtrat am 09.07.2020 als zu entwickelnder Standort beschlossen.

Zur Bewertung der Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs und Ersatzes wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt herangezogen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand der kartierten Biotoptypen ermittelt. Eine gesonderte Betrachtung der Bodenfunktion ist bei diesem Bewertungsmodell nicht vorgesehen. Die zuständigen Fachbehörden (Bodenschutzbehörde / Naturschutzbehörde) haben diesbezüglich keine Anregungen vorgetragen.

1.3 Umweltbelange - Grundwasser / Regenwasserbewirtschaftung

- aufgrund der Bodenverhältnisse und der geplanten hohen Versiegelung wird Staunässe befürchtet (Anregung 6.1),
- für den Fall von Starkregenereignissen werden die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung als unzureichend angesehen (Anregung 6.1)

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Auch wenn die Firma Intel ein Ansiedlungsinteresse bekundet hat, ist die künftige Stellung der Gebäude, Gründungstiefe u.s.w. noch nicht bekannt. Ergebnisse des Bodengutachtens zeigen, dass die Regenwasserbewirtschaftung nicht einfach aber grundsätzlich möglich ist. Genauere Untersuchungen und Planungen sind erst anhand eines konkreten Vorhabens möglich. Zudem sind Regelungen des Nachbarrechts zur Unzulässigkeit der Veränderung des Grundwasserspiegels (§ 29 NbG LSA) sowie das Verbot einer erheblichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch wild abfließendes (Niederschlags-)Wasser (§30 NbG LSA) zu berücksichtigen.

1.4 Umweltbelange – Lärmemission, Lichtimmission

- Zweifel bezüglich der Schalleistungspegel für einen ausreichender Schutz der Wohnnutzung (Anregung A 4.2),
- Schallschirm mit Mindesthöhe festsetzen (Anregung B 16.1 und B 16.2)
- Vorgaben zur Prüfung im Genehmigungsverfahren fehlen (Anregung A 4.2),
- Berücksichtigung der Vorbelastung der Wohnnutzung durch das bereits bestehende Industriegebiet (Anregung A 4.3 und B 16.2),
- die Siedlung Baumschule ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen (Anregung A 4.4),
- Befürchtung von Lichtimmissionen (Anregung A 7.1)

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Bei dem B-Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt keine Schalleistungspegel fest. Im Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet Geräuschkontingente möglich sind, die eine Industrieansiedlung ermöglichen. Durch eine einheitliche Vermarktung wird sichergestellt, dass nur ein Großbetrieb angesiedelt wird. Somit kann der konkrete Schallschutznachweis in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden. Es gelten die Vorgaben der TA Lärm.

Sofern die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 6

db(A) unterschritten werden, kann auf eine detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden.

Die Festsetzungen zum Schallschirm der privaten Grünfläche wurden angepasst. Es wird eine Mindesthöhe von 8 m festgesetzt.

Bei der Siedlung Baumschule handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Diese hat einen Schutzanspruch eines Mischgebietes.

Für die konkrete Industrieansiedlung ist eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich. Die Beurteilung, ob Lichtimmissionen zumutbar sind, kann nur im Einzelfall erfolgen, verbindliche Vorgaben fehlen.

1.5 Umweltbelange – Klimatische Belange

- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erheblich, es werden keine hinreichenden Vermeidungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt (Anregung A 8.1)

Der Anregung wird nicht gefolgt. Dach- und Fassadenbegrünung werden im B-Plan nicht ausgeschlossen und sind somit möglich. Aufgrund der bei Industrieansiedlungen zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten beschränkt sich der B-Plan daher auf Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes an den Randbereichen und auf Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander werden die Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungskatalog (Anlage zur DS) berücksichtigt.

2. Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0551/21, Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021, Beschluss-Nr. 1301-Z002(VII)21 wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürgerinnen und Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von dem Ergebnis der Abwägung 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:

--

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	Sachbearbeiterin Frau Wöbse	Unterschrift AL / FBL Herr Dr. Lerm
---	--------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	07.07.2022
-----------------------------------	------------

Begründung:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot der gerechten Abwägung ist die rechtliche Grenze der gemeindlichen Planungshoheit.

Ziel der Abwägung ist ein Ausgleich der von der städtischen Planung berührten Belange. Dabei sind Belange für die bauplanerische Abwägung nur erheblich, soweit sie in der konkreten Planungssituation einen bodenrechtlichen Bezug haben und damit eine städtebauliche Relevanz. Die vollständige Übersicht aller Anregungen mit den dazugehörigen Abwägungen gibt der beiliegende Abwägungskatalog (Anlage).

Mit dieser Drucksache werden die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen, zudem werden die Stellungnahmen aus der Betroffenenbeteiligung abgewogen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der Anregungen von Bürgern erfolgte Anfang März 2022 eine Änderung des Planentwurfs, von der die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt waren. Daher wurde die erneute Beteiligung zum 2. Entwurf auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung erfolgte vom 07.03.2022 bis zum 25.03.2022.

In diesem 2. Entwurf waren folgende Anpassungen vorgenommen worden:

- Die Baugrenze zur Siedlung Baumschule wurde um 40 m zurückgenommen, so dass die Baugrenze jetzt insgesamt 50 m von der Baugebietsgrenze entfernt liegt.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe, für den an die Siedlung Baumschule angrenzenden Grundstücksteil, wurde angepasst. In einem 100 m breiten Grundstückstreifen (gemessen ab der Baugrenze) wird die Bezugshöhe mit 90 m NHN festgesetzt (vorher geplante Bezugshöhe 95 m NHN).
- Darüber hinaus wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nummeriert, um sie im Planteil B genauer zu bestimmen.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens sind noch Punkte in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden (Mittelspannungsleitung, weitere Ausgleichsfläche BAB 14). Da es sich hierbei nicht um Festsetzungen handelt, war keine weitere Beteiligung erforderlich.

Begründung der Klimarelevanz:

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan und dem dazugehörigen Umweltbericht beschrieben. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Pauschale Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, wie sie das Klimaanpassungskonzept vorschlägt, bieten sich aufgrund der zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten nicht an. Hinsichtlich der Klimawandelanpassung beschränkt sich der Bebauungsplan daher auf Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets an den Randbereichen und auf Festsetzungen zur Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze. Darüber hinaus ist ein konzentrierter qualitativer und hochwertiger Ausgleich außerhalb des B-Planes im Stadtgebiet vorgesehen.

Eine CO₂-Bilanzierung ist derzeit nicht möglich, da keine Daten vorliegen.

Anlagen:

DS0128/22 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen