

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0174/23	Datum 23.03.2023
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	04.07.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	07.09.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.09.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.09.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 341-4 "Brenneckestraße Nordseite,, sowie Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung "Brenneckestraße Nordseite" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:

Im Norden: von der Nordgrenze der Straßenflurstücke 4049/9 und 10573 (Walmbergsweg), der Westgrenze des Flurstücks 4555, der West- und Nordgrenze des Flurstücks 4558/4, im weiteren Verlauf von den Grenzen der Flurstücke 4554, 10573, 10572 und 10570 sowie einer auf die Westgrenze des Flurstücks 10570 verlängerten Nordgrenze des Flurstücks 10506,

Im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 10571 und 10020 (Blankenburger Straße), einer Verbindungslinie zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10309 und dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 4550, im weiteren Verlauf von der Westgrenze des Flurstücks 10020,

Im Süden: von einer von der Westgrenze des Flurstücks 10020 im rechten Winkel auf die Südgrenze des Flurstücks 10165 abgehenden Linie sowie im weiteren Verlauf von den Flurstücksgrenzen 10163, 10212, 10210 und 10208 (Südseite der Brenneckestraße),

Im Westen: von der bis zur Südseite der Brenneckestraße verlängerten Westgrenze des Flurstücks 10186, der West- und Nordgrenze des Flurstücks 10361, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 10365 sowie der Westgrenze des Flurstücks 4049/9

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Festsetzung von Gewerbeflächen
 - Festsetzung der inneren Verkehrserschließung und Anbindung an das umlaufende öffentliche Straßenverkehrsnetz
3. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und ist daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

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	Sachbearbeiterin Frau Kirchhoff Tel. 5469	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	12.10.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll kein Baurecht für UVP-pflichtige Vorhaben geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 5,68 ha. Er beinhaltet die größere östliche Gewerbebrache mit ca. 2,8 ha, den bestehenden Gewerbebetrieb (derzeit Tiefbauunternehmen MHB) mit 1,2 ha und eine Brachfläche im Westen (3.300 m²), die derzeit temporär für gastronomische Zwecke genutzt wird. Diese befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen Walmbergsweg, Blankenburger Straße und Brenneckestraße sind in den Geltungsbereich integriert, um den Ausbau von Knoten- und Anbindepunkten sowie Seitenbahnen mit Geh- und Radweg im Rahmen des Verfahrens zu prüfen und erforderliche Verkehrsflächen im B-Plan festzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung der Brache zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geregelt werden. Gemäß Gewerbestudie 2035 handelt es sich bei der großflächigen Brache um reaktivierbare Flächenpotenziale für Gewerbe. Da bei der Fläche von 2,8 ha die Ansiedlung mehrerer Nutzer absehbar ist, muss eine innere Erschließung der Flächen mit Anbindungen an die öffentlichen Straßen erfolgen. Die innere Erschließung soll auch den Wechsel von Gewerbetreibenden und -nutzungen ermöglichen können.

Im Westen des Geltungsbereichs soll auf der städtischen Fläche eine Durchwegung als Geh- und Radweg in Verlängerung der Braunlager Straße zur Anbindung an die Brenneckestraße geprüft und festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 341-2 „Brenneckestraße West“ zur Steuerung des Einzelhandels. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist danach im Bereich des Planungsgebietes nicht vorgesehen und wird in diesem Verfahren entsprechend ausgeschlossen.

Auch die Ansiedlung von Industriebetrieben soll an diesem Standort wegen zu hohen Störpotenzials ausgeschlossen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im betroffenen Bereich geändert werden hinsichtlich der Darstellungen in gewerbliche Baufläche.

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans „Brenneckestraße Nordseite“ soll sich entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränken. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird dem entsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet.

Begründung der Klimarelevanz:

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Brenneckestraße Nordseite“ ist klimarelevant, da eine Bebauung des genannten Bereiches planerisch vorbereitet wird.

Durch den groben Maßstab und die noch fehlende Definition der Bebauungsparameter (Größe und Bauweise der Gebäude, Größe und Ausgestaltung der Erschließungsanlagen, Bepflanzung, Art der Energieversorgung etc.) ist eine Bilanzierung der klimarelevanten Parameter in dieser Maßstabsebene nicht möglich.

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuchs berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Folgende klimarelevante Maßnahmen aus dem Masterplan 100% Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept werden in der B-Plan-Aufstellung festgesetzt:

B 3.1 / M-13 / M-37 Gebäudebegrünung (Dach/Fassade)
M-15 Photovoltaik/Solarthermie auf Gebäuden
M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente - Festsetzung von Grünflächen und Straßenbäumen, Begrünung von Stellplätzen
M-62 Optimierung Pflanzstandorte und Artenauswahl (klimagerechte Arten)

Eine sachgerechte Klimarelevanzprüfung des Bebauungsplans kann jedoch erst mit Erstellung des Entwurfs erfolgen.

Anlagen:

DS0174/23 Anlage 1 Lageplan

DS0174/23 Anlage 2 Übersichtsplan zur Flächennutzungsplanänderung