

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0648/23	Datum 29.11.2023
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	20.02.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.03.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	21.03.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.04.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 23, FB 62, FB 67	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		
	Klimarelevanz		

Kurztitel

33. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kümmelsberg Nord" Zwischenabwägung

Beschlussvorschlag:

- Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB:

Schwerpunkt-Thema:

1.1. Naturschutz

Es wird angeregt das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans so festzulegen, dass die durch die Planung erzeugten Konflikte auch gelöst werden können. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet und seine Umgebung scheint dieser Grundsatz jedoch ins Gegenteil verkehrt zu sein.

Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Da die Neuaufstellung des F-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung (B-Planung). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368-1 C Kümmelsberg Westseite, Teilbereich C wurde in 12/2019 vom Stadtrat beschlossen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB

entwickeln lässt, muss dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden (33. Änderung des F-Planes „Kümmelsberg Nord“). Damit handelt es sich um ein dringliches Verfahren.

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist das Änderungsgebiet deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird daher nicht verändert. Die im Rahmen der Bauleitplanverfahren notwendigen Gutachten dienen zur Lösung evtl. durch die Planung erzeugter Konflikte.

- 1.2. *Der Bebauungsplan, aus dem die 33. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt werden soll, ist bereits der dritte in einer Umwandlungswelle von gemischter und gewerblicher Baufläche sowie Grünflächen in Wohnbaufläche. Vorangegangen waren die Bebauungspläne Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ mit der 6. und 7. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A. Allen Bebauungsplänen gemeinsam ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren. Dabei ist überschlägig ein Verlust von ca. 66 % der im Ausgangs-FNP (2004) geplanten Grünflächen zu verzeichnen. Zwar ist von 2004 bis 2019 südlich des Blumengroßmarkts eine Grünfläche von 15 m Breite (laut FNP Stand 02/2019) hinzugekommen, die sich jedoch nur mit 5 m Breite im Bebauungsplan Nr. 368-1A wiederfindet. Insgesamt sind so die Grünflächen von ursprünglich 30 m Breite über 15 m auf 5 m zusammengeschrumpft. Dies wurde auch regelmäßig in den einzelnen Verfahren von der unteren Naturschutzbehörde kritisiert, insbesondere im Zuge der 19. Änderung des FNP und im Bebauungsplanverfahren des B-Planes Nr. 368-1A.*

Der Anregung wird nicht gefolgt

Bei der 19. Änderung des F-Planes „Kümmelsberg Westseite“ und der 21. Änderung „Kümmelsberg Ostseite“ (B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ 6., 7. Änderung) handelt es sich um abgeschlossene Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte wurden alle eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und vom Stadtrat beschlossen. Stellungnahmen zu früheren Verfahren werden im Rahmen der 33. Änderung nicht behandelt.

Hinweis: Innerhalb der 21. Änderung des F-Planes „Kümmelsberg Ostseite“ betrug die Ausweisung von Grünfläche gegenüber der im wirksamen F-Plan ein Plus von rd. 7 %. Innerhalb der 19. Änderung des F-Planes „Kümmelsberg Westseite“ betrug die Ausweisung von Grünfläche gegenüber der im wirksamen F-Plan ein Minus von rd. 1 %.

Aufgrund der Maßstabsebene erfolgen im F-Plan keine exakten Breitenangaben, sondern meist generalisierte Darstellungen – ggf. auch überzeichnet zur besseren Verdeutlichung.

- 1.3. *Die Planung ist so zu verändern, dass sie bezüglich der Grünflächen den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplans entspricht. Insbesondere sollte die breite Grünzone am West- des Plangebietes in vergleichbarer Weise festgesetzt werden. Wie bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 368-1 A sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen insbesondere am Westrand des Plangebiets zu eher kümmerlichen Grünstreifen reduziert werden. Von der 30 m breiten Grünzone am Westrand des Plangebiets bleibt gerade noch ein 5 m breiter Streifen übrig. Bei einer Länge der Grünzone im Plangebiet von ca. 110 m beträgt der Verlust an geplanter Grünfläche demnach 2750 m². Am Südrand ist der durchgängige Grünzug mit Anbindung an die Kleingärten und einer ungefähren Fläche von 3800 m² bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1 A aufgegeben worden. Insofern besteht die Wie bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 368-1 A sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen*

insbesondere am Westrand des Plangebiets zu eher kümmerlichen Grünstreifen reduziert werden. Von der 30 m breiten Grünzone am Westrand des Plangebiets bleibt gerade noch ein 5 m breiter Streifen übrig. Bei einer Länge der Grünzone im Plangebiet von ca. 110 m beträgt der Verlust an geplanter Grünfläche demnach 2750 m². Am Südrand ist der durchgängige Grünzug mit Anbindung an die Kleingärten und einer ungefähren Fläche von 3800 m² bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1 A aufgegeben worden. Insofern besteht die Wie bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 368-1 A sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen insbesondere am Westrand des Plangebiets zu eher kümmerlichen Grünstreifen reduziert werden. Von der 30 m breiten Grünzone am Westrand des Plangebiets bleibt gerade noch ein 5 m breiter Streifen übrig. Bei einer Länge der Grünzone im Plangebiet von ca. 110 m beträgt der Verlust an geplanter Grünfläche demnach 2750 m². Am Südrand ist der durchgängige Grünzug mit Anbindung an die Kleingärten und einer ungefähren Fläche von 3800 m² bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1 A aufgegeben worden. Insofern besteht die Wie bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 368-1 A sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen insbesondere am Westrand des Plangebiets zu eher kümmerlichen Grünstreifen reduziert werden. Von der 30 m breiten Grünzone am Westrand des Plangebiets bleibt gerade noch ein 5 m breiter Streifen übrig. Bei einer Länge der Grünzone im Plangebiet von ca. 110 m beträgt der Verlust an geplanter Grünfläche demnach 2750 m². Am Südrand ist der durchgängige Grünzug mit Anbindung an die Kleingärten und einer ungefähren Fläche von 3800 m² bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1 A aufgegeben worden. Insofern besteht die „Anpassung“ des Flächennutzungsplanes nicht nur in einer Änderung der baulichen Nutzung von Gewerbe- in Wohnbaufläche. Es wird vielmehr das ursprüngliche Grünkonzept für den Stadtteil auf ein paar Restflächen zusammengestrichen. Mit diesem Verlust von Grünflächen gerät unter anderem die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des gesamten Flächennutzungsplans in Gefahr.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Der Forderung nach vergleichbarer Darstellung von Grünfläche auf Basis des wirksamen F-Planes und dem Grünkonzept wird nachgekommen:

Die im Vorentwurf der 33. Änderung dargestellte Grünfläche am westlichen Plangebietsrand orientiert sich an dem parallel anhängenden B-Plan.

Die Planung wird dahingehend konkretisiert, dass der dargestellte Grünzug verbreitert wird. Es handelt sich dabei um eine Überzeichnung zur besseren Verdeutlichung. Diese Darstellung ist konform mit der parallel anhängenden B-Planung, welche öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsfläche sowie WA (außerhalb von Baugrenzen) festgesetzt.

Hinweis:

Konkrete Breitenangaben zum Grünzug sind auf Maßstabebene des F-Planes nicht ableitbar. Die in der Begründung zur 33. Änderung, Kapitel 3, enthaltene Flächenbilanz zeigt eine Ergebniszusammenstellung der Flächenerhebung gegenüber der im wirksamen F-Plan nach Kategorien (hier: Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche, Wasserfläche).

- 1.4. *Es wird angeregt ein Bruthabitat für den Neuntöter und die Goldammer als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Im faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 368-1C werden unter anderem ein Revier des Neuntöters, ein Revier der Goldammer und zwei Reviere des Bluthänflings nachgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets sind adäquate Lebensräume nicht mehr vorhanden, so dass die lokale Population sehr wahrscheinlich nur aus den nachgewiesenen Exemplaren besteht. Für diese Arten würde die Umsetzung der Planung die Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bedeuten, da der komplette Lebensraum beseitigt wird und*

somit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfüllt werden kann. Es ist demnach die Planung so zu verändern, dass die Habitate der Arten erhalten werden können oder als sogenannte CEF-Maßnahmen rechtzeitig vor der Beseitigung der alten Standorte funktionsfähiger Ersatz geschaffen wird. Dies kann das Änderungsverfahren zur 33. Änderung nur leisten, wenn der Flächenumfang für diese Änderung entsprechend vergrößert wird (s. auch Anregung Nr. 1).

Wie schon erwähnt werden vorab der Neuaufstellung des F-Planes ausschließlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist das Änderungsgebiet deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird daher nicht verändert. Die durch die Planungen ggf. erzeugten Konflikte zwischen dem Lebensraumverlust von Singvögeln und neuer Wohnbebauung wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des B-Planes ermittelt. So soll im südwestlichen Plangebiet auf rund 1000 m² Fläche eine Maßnahme zum Schutz der Singvögel erfolgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

- 1.5 *Die Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend der veränderten Planung sowie der nachfolgend gegebenen Hinweise zu überarbeiten. Die angeregten Änderungen erfordern selbstverständlich auch eine entsprechend geänderte Begründung.*

Der Anregung wird gefolgt.

Der Forderung nach vergleichbarer Darstellung von Grünflächen auf Basis des wirksamen F-Planes und dem Grünkonzept wird nachgekommen und in dem entsprechenden Kartenmaterial konkretisiert.

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger*innen, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Verbände und Gesellschaften, die Anregungen vorgebracht haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.

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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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 Sybille Krischel, Tel. 5326	Unterschrift amt. AL Herr Herrmann
--------------------	----	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	30.04.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Ziel der Abwägung ist ein Ausgleich der von der städtischen Planung berührten Belange. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. So wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 33. Änderung die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben.

Mit der vorliegenden DS0648/23 werden alle eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Die vollständige Übersicht aller Anregungen mit den dazugehörigen Abwägungen gibt der beiliegende Abwägungskatalog (Anlage).

Anlagen:

DS0648/23 Anlage 1 - Behandlung der Stellungnahmen - Zwischenabwägung (Abwägungskatalog)