

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0030/24	Datum 23.01.2024
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	12.03.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.04.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	25.04.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	02.05.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 40, FB 62, FB 67, III, SFM, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-2.1
"Freizeitpark Neustädter See"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 sowie § 12 Abs. 2 BauGB soll für das Gebiet, das umgrenzt wird:
 - im Süden: von der Südgrenze der Barleber Straße (Südgrenze Flurstück 10038 der Flur 208), von der Westgrenze des Flurstücks 10433, weiter von der südlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 10433 um 40 m, Vom Endpunkt der Verlängerung in einer Geraden zur Nordwestecke des Flurstücks 10816, weiter von einer Geraden zwischen der Nordwestecke des Flurstücks 10816 zur Südostecke des Flurstücks 610/247;
 - im Osten: von der Ostgrenze des Flurstücks 610/247, weiter von der Geraden zwischen der Nordostecke des Flurstücks 610/247 zur Südwestecke des Flurstücks 62, von der Südostgrenze der Flurstücks 53/12 (bis hier alle Flurstücke in der Flur 208) und 23 (Flur 203) bis zur Nordgrenze des Flurstücks 12 und deren Verlängerung durch das Flurstück 23;
 - im Norden: von der Nordgrenze des Flurstücks 12 (Flur 203) und der nordwestlichen Verlängerung der Nordgrenze dieses Flurstücks;
 - im Nordwesten: von der Südostgrenze des Fuß-/Radweges (Rundweg Neustädter See), Flurstücke 10062, 10077, 10065, 10069, 10072, 10078 (bis

hier alle Flurstücke Flur 203), 10541 (Flur 208), 10544, von der Südgrenze des Flurstücks 10544 und 10547, weiter von der Ostgrenze des Gewässers Schrote (Westgrenze der Flurstücke 10549, 10552, 10555, 10558 und 10562 (alles Flur 208), von der Südwestecke des Flurstücks 10562 die Barleber Straße querend zur Südgrenze der Barleber Straße (Flurstück 10038 der Flur 208);

auf Antrag des Vorhabenträgers, unter Berücksichtigung klima- und umweltrelevanter Belange, ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Wasserflächen dargestellt. Teile des Plangebietes stellen geschützte Biotope dar. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umsetzung des Vorhabens „Strandparx“ des Vorhabenträgers (Anlage 3); es sollen verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen, Übernachtungsmöglichkeiten, ein Aquapark und gastronomische Angebote entwickelt werden;
- Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben „Freizeitpark“ größer 10 ha im Außenbereich;
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; das Vorhaben verursacht erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft; die Eingriffe können voraussichtlich nicht im Plangebiet und nicht im näheren Umfeld ausgeglichen werden, so dass die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg lokalisiert werden müssen;
- Ermittlung und Berücksichtigung der berührten naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Belange;
- Prüfung der Freilegung der im westlichen Planungsbereich verlaufenden verrohrten Schrote
- Klärung und Berücksichtigung des Sachverhalts, dass Teilflächen im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Schrote liegen;
- Sicherung des Seerundweges, Sichtbeziehungen sollten mindestens teilweise erhalten bleiben;
- Untersuchung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung, Anbindungen für den Radverkehr und PKW-Verkehr, ggf. Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 zu ändern.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg, und durch eine Bürger*innenversammlung 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:

--

Anlage neu

Buchwert in €:

--

JA

Datum Inbetriebnahme:

--

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Mrochen, Tel.: 5322	Unterschrift AL Herr Herrmann
-----------------------------	---	----------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	03.06.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 15.01.2024 liegt der Antrag des Unternehmens STRANDPARX Cable Islands – Neustädter See vor auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung der Planung und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Zielstellung ist es, Baurecht für das in der Anlage dargelegte Entwicklungskonzept für einen Freizeitpark mit verschiedensten Aktivitäten an Land und im Wasser bzw. Uferbereich zu schaffen. Dazu gehören u.a. Freiflächen für Sport und Spiel, Caravanstellplätze, Campingplatz, und weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Lagerhalle für Equipment, Parkplatzerweiterung, gastronomische Angebote und ein Wellnessbereich.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen (Freizeitpark im bisherigen Außenbereich > 10 ha, Nr. 18.3.1 nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Weiterhin sind wasserrechtliche Belange berührt durch Eingriffe in den Uferbereich des Neustädter Sees und durch geplante Nutzungen an bzw. auf der Wasseroberfläche, ebenso durch die Landesverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Schrote. Naturschutzfachliche Belange sind betroffen, da Eingriffe in bestehende Biotopflächen und sonstige Grünflächen geplant werden.

Der mit den geplanten baulichen Maßnahmen verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann nur über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt außerhalb des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt Magdeburg realisiert werden.

Die öffentliche Nutzbarkeit des Rundweges muss im Rahmen der Planung ebenso gesichert werden wie die sonstigen berührten öffentlichen Belange. Im westlichsten Bereich quert die verrohrte Schrote das B-Plan-Gebiet. Die Möglichkeit der Offenlegung des Gewässerlaufes und Einbeziehung in die Gestaltung des zukünftigen Freizeitparks soll im Verfahren geprüft werden.

Ebenso zu untersuchen ist die verkehrliche Erschließung des Freizeitparks für den motorisierten und Fahrradverkehr. Die Trasse des geplanten Nordverbinders verläuft nach derzeitiger Ausweisung des Flächennutzungsplanes nordwestlich außerhalb des Plangebietes. Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie zur Präzisierung der Trasse vorbereitet.

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 beschrieben.

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

Anlagen:

DS0030/24 Anlage 1 Lageplan

DS0030/24 Anlage 2 Auszug Flächennutzungsplan und Luftbild mit Biotopen

DS0030/24 Anlage 3 Antrag des Vorhabenträgers

DS0030/24 Anlage 4 Exposé mit Darstellung des Vorhabens