

Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Glindenberger Weg“

Begründung

Stand: Oktober 2020

1 INHALT

1.1	EINLEITUNG	3
1.2	ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG.....	3
2	DIE 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „GLINDENBERGER WEG“	3
2.1	Planungsanlass.....	3
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit.....	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan und die Darstellungen der 35. Änderung.....	5
2.4	Raumordnung und Landesplanung	5
2.5	Raumordnung und Landesplanung	6
2.6	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.7	Aufstellungsverfahren.....	7
2.8	Umweltrechtliche Belange	8
2.9	Städtebauliche Konzepte	9
2.9.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	9
2.9.2	Handlungskonzept Freiraum	9
2.9.3	Ökologische Baubeschränkungsbereiche.....	10
2.10	Die Änderungen im Einzelnen	11
2.10.1	Änderung von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ in gewerbliche Baufläche.....	11
2.11	Ver- und Entsorgung	13
2.12	Überarbeitete Beipläne	13
3	Flächenbilanz.....	13

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Glindenberg
Weg“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 103-9.1 „Glindenberg
Weg/Östlich Am Hansehafen“**

1.1 EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit seiner Aufstellung im Jahre 2001 durch zahlreiche Teiländerungen immer wieder geändert bzw. angepasst. Mittlerweile stimmen die ursprünglich aufgestellten Ziele der Bodennutzung in den diversen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein. Daher hat die Landeshauptstadt Magdeburg im November 2011 den Beschluss gefasst, den F-Plan neu aufzustellen. Die demografische Entwicklung erfordert eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Beide Planungsinstrumente - der neue F-Plan und das ISEK - werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

1.2 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da jedoch 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. Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen F-Planes erfolgen.

Bei der 35. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Glindenberger Weg“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da dem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist. Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“ ist die zeitnahe Entwicklung eines Standortes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

2 DIE 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „GLINDENBERGER WEG“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, auf der Fläche eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 750 kWp zu entwickeln, als Ergänzung und Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur lokalen Energieversorgung des Firmengeländes westlich der Straße Am Hansehafen. Das Gesamtkonzept sieht die Nutzung von Synergien zwischen den Projekten Elektrolyse, Wasserstofftankstelle, Biopelletwerk und Photovoltaikanlage im Sinne einer „EEG-Insel“ gemäß § 61a EE-Gesetz vor.

In der Stadtratssitzung vom 14.11.2019 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“ (Beschluss Nr. 436/19), welcher am 10.01.2020 im Amtsblatt Nr. 01/2020 bekannt gemacht wurde.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Bereich Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ dar.

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Um dem o. g. Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 2 ha große industrielle Brachfläche innerhalb des Gewerbeparks Mittelalbe im Stadtteil Gewerbegebiet Nord, südlich des Glindenberger Weges.

Eine direkte Anbindung der Fläche an öffentliche Verkehrsflächen ist nicht gegeben. Das Vorhabengebiet ist lediglich über das westlich angrenzende Firmengelände erschlossen.

Die betroffene Fläche diente ehemals als Lagerfläche und Industriehalde. Derzeitig erfolgt die Nutzung als Halde für Betonbruch.

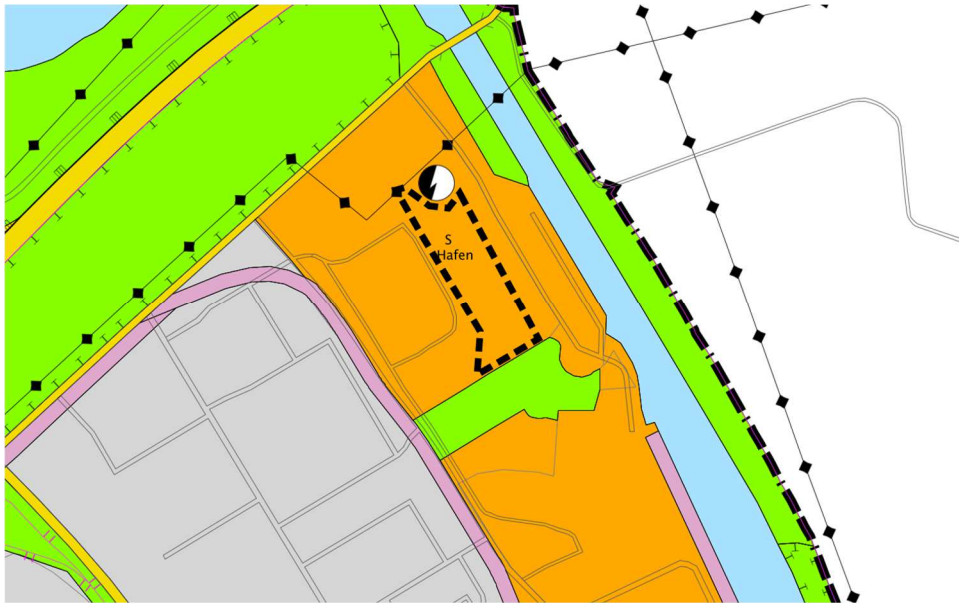


Quelle: Geofly GmbH 2019, August 2019

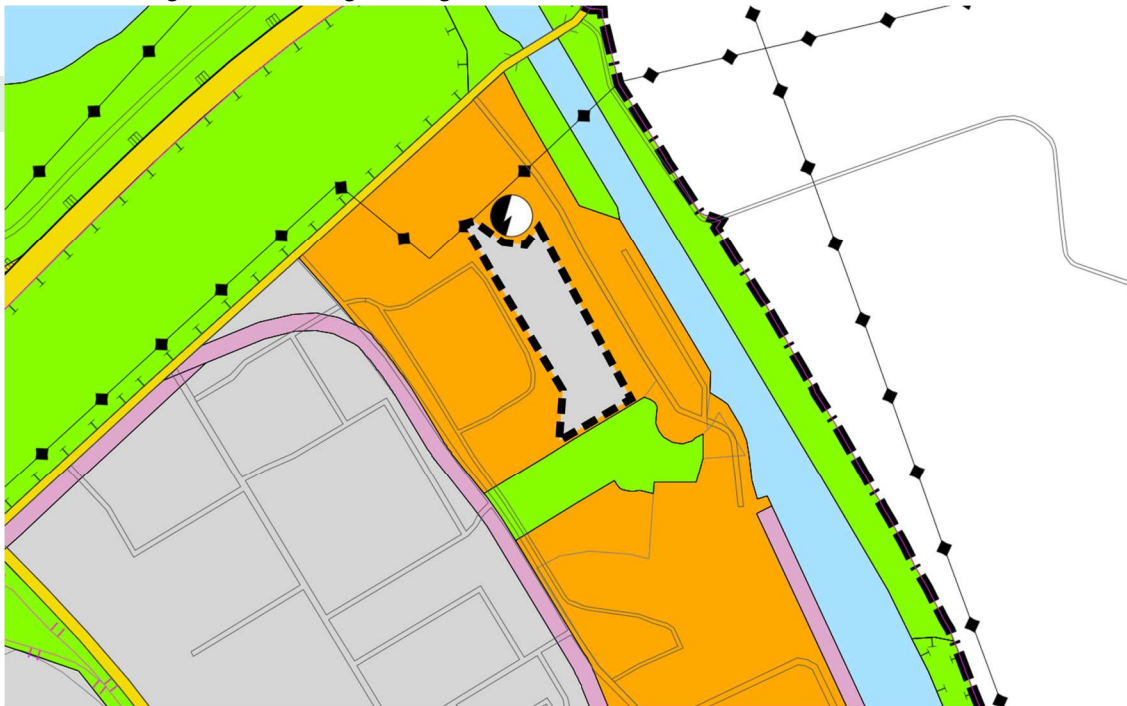
2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 35. ÄNDERUNG

Der aktuelle F-Plan stellt im betroffenen Gebiet Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hafen dar. Südlich an die Fläche angrenzend ist Grünfläche ausgewiesen. Es handelt sich dabei um ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, welches im Beiplan 22 „Schutzgebiete und Schutzobjekte“ zum Flächennutzungsplan dargestellt ist als GB _0167MD, der sogenannte Schilfgürtel „Röhricht am Abstiegskanal“. Diese Fläche ist jedoch nicht Bestandteil der 35. Änderung.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Juli 2020



35. Änderung „Glindenberger Weg“



Darstellung als gewerbliche Baufläche im Vorentwurf zur Neuaufstellung des F-Planes, in der die Fläche langfristig dem vorhandenen gewerblichen Sektor zugeordnet werden soll.

2.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Im Landesentwicklungsplan definiert sich der Bereich der 35. Änderung gemäß Z 88 LEP-LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen und ist mit entsprechendem Symbol festgelegt. Gemäß Z 89 LEP-LSA sind an den Vorrangstandorten die entsprechenden Flächen für landesbedeutsame Verkehrsanlagen durch regionale und kommunale Planungen zu sichern.

Mit Stellungnahme vom 15.07.2020 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“, welcher der 35. Änderung parallel anhängt, ist das Vorhaben aufgrund der räumlichen Ausdehnung als raumbedeutend im Sinne von raumbeanspruchend eingestuft.

Der Vorrangstandort im LEP-LSA ist jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Da es sich bei der Fläche um eine industrielle Brachfläche handelt, und zur lokalen Energieversorgung des Firmengeländes westlich der Straße Am Handelshafen vorgesehen ist, gibt es aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, so das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mit Stellungnahme vom 15.07.2020 zum parallel der 35. Änderung anhängenden Bebauungsplanverfahren.

Die 35. Änderung folgt dem Grundsatz G 74 LEP LSA, wonach der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung weiter vorangetrieben werden soll. Gemäß dem G 75 soll die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen, was dem Gesamtkonzept zur lokalen Energieversorgung des Firmengeländes westlich der Straße Am Hansehafen entspricht.

Mit Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 16.07.2020 sollen unter Verweis auf G 57 REP MD 2016 die Vorrangstandorte für Industrie- und Gewerbe räumlich gesichert werden, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Wie bereits erwähnt, ist der entsprechende Vorrangstandort nicht räumlich abgegrenzt. Das betroffene Gelände soll mit der 35. Änderung in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Freiflächenanlagen sind allgemein in Gewerbegebieten zulässig. Sie sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig (vgl. hierzu OVG Bautzen Beschl. V. 04.09.2012 -1 B 254.12, VGH München Beschl. V. 07.12.2010 -15 CS 10.2432).

Die Entwicklung der Fläche durch Photovoltaikanlagen im Plangebiet der 35. Änderung dient der Umsetzung des gewerblichen Gesamtkonzeptes zur lokalen Energieversorgung des Firmengeländes westlich der Straße Am Hansehafen. So soll mit der 35. Änderung die betroffene Fläche im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes langfristig der bereits vorhandenen gewerblichen Baufläche zugeordnet werden.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 35. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“ erfolgt, wird die im Rahmen der 35. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung nicht durchgeführt. Im Einleitungsbeschluss wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses dokumentiert.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 35. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 35. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Veränderungen von Nutzung und Gestalt der Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der dem 35. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“, befindet sich im Entwurfsverfahren. Diese Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Gemäß der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden. Die vorliegende F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren mit deckungsgleichem Geltungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 103-9.1 „Glindenberger Weg/Östlich Am Hansehafen“, auf dessen Planungsebene ein Umweltbericht erarbeitet wird.

Da im Rahmen der 35. Änderung keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen über den Bebauungsplan hinaus zu erwarten sind, wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

2.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)



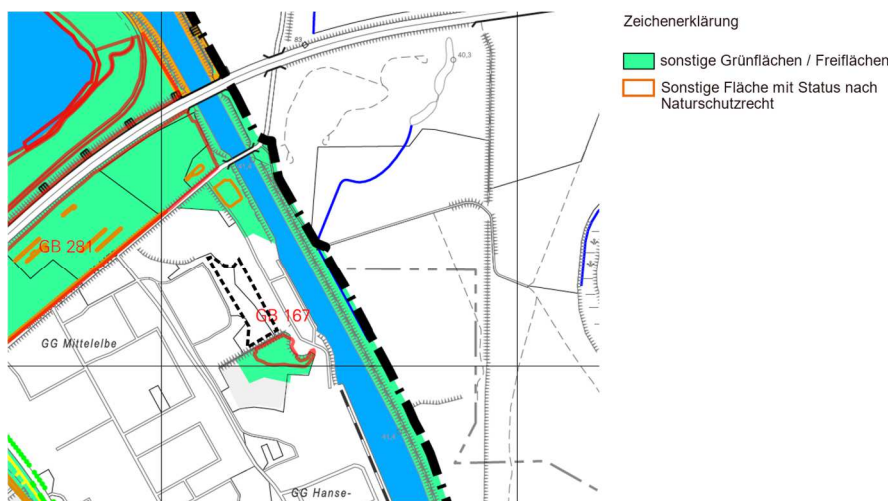
Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2025 erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für die Bürger und Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen.

Die mit der 35. Änderung enthaltenen Darstellungen entsprechen

den im ISEK enthaltenen städtebaulichen Leitbildern „Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen“ und „Stärkung und Sicherung des Logistikstandortes Magdeburg“ sowie „ortsansässige Betriebe und Branchenschwerpunkte fördern“. Damit das Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, sind die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

Das derzeit in Fortschreibung befindliche ISEK 2030+ liegt im Entwurf vor und sieht im Plangebiet der 35. Änderung gewerbliche Nutzung vor. Ein Beschluss über das ISEK 2030+ soll noch in 2020 gefasst werden.

2.9.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM



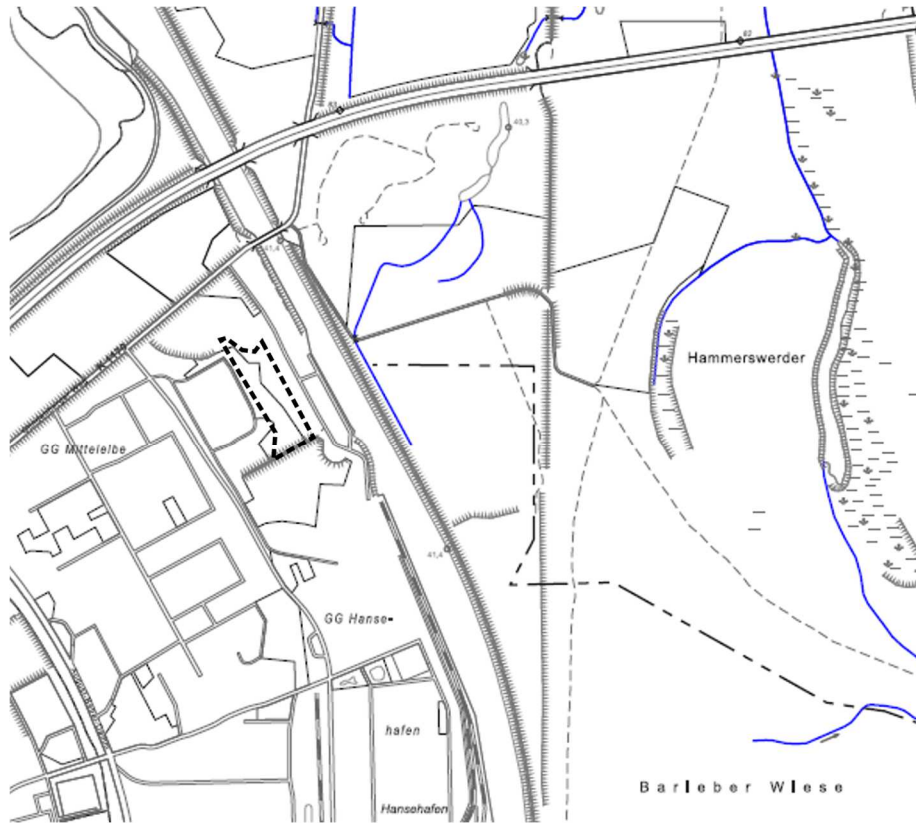
Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, in dem das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes enthalten ist, liegt im Entwurf und mit Beschluss-Nr. 1120-034(VI)16 seit Mitte 2016 vor.

Im Bereich der 35. Änderung stellt das Grünkonzept keine Maßnahmen dar. Südlich angrenzend befindet sich ein geschütztes Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG „Röhricht am Abstiegskanal“, GB_0167 MD.

2.9.3 ÖKOLOGISCHE BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE

Die Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gewinnen vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Diesbezüglich erfolgten Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen in Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt, dass sich das Plangebiet der 35. Änderung außerhalb der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen befindet.



Quelle: Ökologische Baubeschränkungsgebiete auf Grundlage der DS0218/17, Anlage Karte 3: Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete, Beschluss Nr. 1801-052(VI)18

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG VON SONDERBAUFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „HAFEN“ IN GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im Plangebiet der 35. Änderung eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Bis heute bestanden weder für die östlich noch für die westlich angrenzenden hafenaffinen Gewerbenutzungen Erweiterungsabsichten. So liegt das Vorhabengebiet als ein „gefangenes Grundstück“ seit nunmehr rund 15 Jahren brach.

Wie schon unter Pt. 1.2 erwähnt, beabsichtigt ein Vorhabenträger auf dem Gelände die Installation einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) als Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur lokalen Energieversorgung auf seinem nahegelegenen Firmengelände und hat zu diesem Zweck einen Einleitungsbeschluss für einen vorhabenden Bebauungsplan erwirkt. Die künftige Nutzung im F-Plan soll daher gewerbliche Baufläche darstellen, da die PV-FFA eine elektrische Betriebsstätte ist und damit als Gewerbe zu betrachten ist.



Blick auf die zukünftige gewerbliche Baufläche

Foto: Stadtplanungsamt Juli 2020



Blick auf die zukünftige gewerbliche Baufläche, hier: Illegal abgelegtes Altreifenmaterial
Foto: Stadtplanungsamt, Juli 2020



Blick auf die zukünftige gewerbliche Baufläche, hier: zum benachbarten Recycling- Unternehmen
Foto: Stadtplanungsamt, Juli 2020

2.11 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden aus Übersichtsgründen nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

2.12 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des F-Planes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder -belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergibt, werden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst. Aufgrund des mit der 35. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Gewerbeflächen“ berührt wird. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieses Beiplanes und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger Flächen-nutzungsplan		35. Änderung des Flä-chennutzungsplanes		Differenz (ha)
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	
Sonderbaufläche	2	100	0	0	-2
Gewerbliche Bauflä- che	0	0	2	100	+2
gesamt	2	100	2	100	