

Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“

Protokoll zur Bürgerversammlung am 06.07.2020 um 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

Teilnehmer:

ca. 24 Bürger*innen

Vertreter der Stadtverwaltung:

Herr Rehbaum, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Frau Stieger, Beigeordnete für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit

Frau Schäferhenrich, Abteilungsleiterin der Verbindlichen Bauleitplanung

Frau Wöbse, Sachbearbeiterin in der Verbindlichen Bauleitplanung

Frau Krischel, Sachbearbeiterin in der Vorbereitenden Bauleitplanung

Herr Rehbaum eröffnet die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, Baurecht für großflächige zusammenhängende Industrieflächen zu schaffen. Dazu wurde am 09.07.2020 im Stadtrat ein Grundsatzbeschluss gefasst, mittels eines Bauleitplanverfahrens für eine ca. 350 ha große landwirtschaftliche genutzte Fläche am südwestlichen Ortsrand von Magdeburg ein Industriegebiet zu entwickeln.

Frau Wöbse legt die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens dar, erklärt den Verfahrensablauf und erläutert dabei die Grundzüge und Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes. Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens und zeigt Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger*innen haben während der Bürgerversammlung und bei der Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden dann gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnehmer*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Des Weiteren informiert Frau Wöbse über die Absicht der Landeshauptstadt Magdeburg für das Plangebiet „Eulenberg“ eine Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 BauGB zu initiieren. Dafür ist im Vorfeld eine vorbereitende Untersuchung notwendig. Zu diesem Thema wird es eine separate Bürgerversammlung geben.

Anschließend erläutert Frau Krischel die Erforderlichkeit der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Diese ist notwendig, wenn die Planungsziele des Bebauungsplanes von der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes abweichen. Im Plangebiet wird die landwirtschaftliche Nutzfläche nun in gewerbliche Baufläche geändert.

Danach stellt Frau Schäferhenrich den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 353-2 „Eulenberg“ vor. Anhand des Vorentwurfs werden das Erschließungskonzept und die vorgesehene Bebauung sowie die geplanten Grünflächen und die Entwässerung erläutert. Frau Schäferhenrich geht auf die folgenden Besonderheiten des Bebauungsplans ein:

- Haupterschließung als Nordsüdachse von der Wanzleber Chaussee (L50) bis zur neugeplanten Anbindung an die B 81

- Ausweisung großer zusammenhängender Industrieflächen im westlichen Bereich des Plangebietes,
- Kleinteiligere Strukturen im östlichen Planbereich,
- Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes im südöstlichen Bereich (Berücksichtigung des Immissionsschutzes bezogen auf nahegelegene Siedlungsbereiche, insbesondere „Siedlung Baumschule“,
- Grüne Mitte mit gewerblichen Strukturen zur Versorgung der arbeitenden Bevölkerung im Plangebiet mit Regenwasserrückhaltung
- Entwässerung des Plangebietes in ein Regenwasserrückhalte- und Versickerungssystem in den Grünbereichen und in Randlage des Plangebietes im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Nach der Vorstellung des B-Planes gab es eine offene Diskussion zu den Themen: Standortwahl, Bodenschutz, Verkehr mit folgenden Fragen, Hinweisen und Anmerkungen:

1. Was passiert mit dem Ackerboden, bester Bördeboden mit einer 100er Wertigkeit?

Antwort: Zur Realisierung des Vorhabens wird es erforderlich werden, den Boden zu modellieren und große Erdmassen zu bewegen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Bodengutachten gefertigt und eine Studie zur Geländemodellierung in Auftrag gegeben.

2. Werden Höhen für Firmen vorgegeben? Es kann ja nicht sein, dass Firmen wie Amazone eingeschossig bauen und dadurch wertvollen Boden verschwenden.

Antwort: Im Vorentwurf sind für die Industrie- und eingeschränkten Industrieflächen keine Vorgaben zur Geschossigkeit festgesetzt um mögliche Investoren nicht einzuschränken. Es werden nur maximale Bauhöhen (bis zu 30 und 45 m) festgesetzt.

3. Wie kann es sein, dass jede Gemeinde seine eigenen Gewerbeindustrieflächen schafft? Das muss doch übergeordnet, mindestens auf Regionalebene, geplant sein.

Antwort: Die Planung entspricht den Entwicklungszielen der Landesentwicklungsplanung. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches zu übernehmen. Als Oberzentrum ist Magdeburg ein Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung. Mit ihren Agglomerationsvorteilen soll die Landeshauptstadt sich auf die Entwicklung der Region nachhaltig positiv auswirken. Dabei steht Magdeburg in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

4. Welche Einflussmöglichkeiten gibt es um Logistik auszuschließen?

Antwort: Der Stadtrat hat sich im Grundsatzbeschluss dazu positioniert, Logistik im Plangebiet „Eulenberg“ auszuschließen. Logistik wird im Bebauungsplan per Festsetzung ausgeschlossen. Zudem kann die Stadt Magdeburg als zukünftiger Eigentümer aller Flächen im Plangebiet selbst bestimmen, an wen sie Flächen verkauft.

5. Warum greift man dort in die Landwirtschaft ein und opfert hochwertigen Bördeboden an einem Standort, der nur mit hohem Aufwand (Geschiebemärgel = hoher Aufwand für Gründungsarbeiten) für Industrieflächen umgenutzt werden kann? Warum nutzt man keine Altindustrieanlagen?

Antwort: Es gibt im Stadtgebiet keine weiteren größeren zusammenhängende Flächen in verkehrsgünstiger Lage, die den heutigen Anforderungen für ein großflächiges Industriegebiet genügen. Gigafaktories haben zum Teil Gebäudeabmessungen von 500 x 1000 m. Der Eulenberg bietet mit seinen unzerschnitten Flächen die einzige Chance um bei der wirtschaftlichen Zukunftsentwicklung im Land und Europa mithalten zu können. Die bestehenden Altindustrieflächen werden neu vermarktet.

6. Es ist unverantwortlich 100er Böden zu vernichten! Es ist nicht nachvollziehbar, dass im Gebiet (östlicher Bereich) eine Kleinteiligkeit vorgesehen wird. Wie wird

sichergestellt, dass sich im Gebiet nicht doch kleinteilige Industrie- und Gewerbenutzungen ansiedeln, falls eine Gigafactory in absehbarer Zeit nicht kommt? Die Flächen sollten nicht für kleinteilige Strukturen angeboten, sondern nur für großflächige Industrie vorgehalten werden um zu verhindern, dass nochmal ein Plangebiet in dieser Größenordnung für Industrieflächen in Magdeburg ausgewiesen werden muss.

Antwort: Die Gefahr einer kleinteiligen Nutzungsstruktur besteht, wenn sich über mehrere Jahre niemand für großflächige Ansiedlungen findet. Doch prinzipiell sind die Flächen für großflächige Ansiedlungen vorgesehen. Diese entspricht auch dem Willen des Stadtrates.

7. Wie verhält es sich mit dem Klimaschutz, der Zukunft, dem Klimawandel, der Welternährung? Ist es nicht besser in weiter nördliche Regionen zu schauen und sich mit Nachbarkommunen für eine gemeinsame Entwicklung zusammenzuschließen?

Antwort: Im Norden von Magdeburg befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Sülzegrund“, welches weiter entwickelt wird. Dazu steht Magdeburg mit den Nachbargemeinden im engen Austausch.

8. Ein Landwirt der Region zeigt Verständnis für die Notwendigkeit der Planung und Entwicklung einer großflächigen Industrieansiedlung im Südwesten von Magdeburg, da diese Fläche unzerschnitten ist und optimal an das Straßennetz (A14, B81, L51) angebunden ist. „In relativ ausgeräumter Landwirtschaft kann man sich entwickeln, leider ist dort immer guter Boden“. Aber auch er fordert in Hinblick auf die Bodenschutzklausel einen sorgsamem Umgang mit dem hohen Schutzgut Boden. Es sollten mindestens 30 cm Oberboden abgetragen, gelagert und zur Aufwertung anderer Böden genutzt werden.

Inwieweit gibt es hierzu schon Überlegungen, wo der Boden gelagert werden kann? Gibt es ein Bodennutzungs- und Verwertungskonzept und ein Monitoring? Es werden baubegleitende Bodenschutzarbeiten erforderlich. Es ist möglich Boden aufzubauen und diesbezüglich Projekte zu entwickeln. Nach dem Baurecht in Sachsen-Anhalt ist dies schwierig.

Antwort: Ein Boden- und Verwertungskonzept gibt es noch nicht, ebenso ist noch kein Monitoring angedacht. Jedoch befinden wir uns am Anfang des Verfahrens und werden die Anregungen aufnehmen.

9. In der Vorstellung des Vorentwurfs wurde die Notwendigkeit der Verlegung der Trinkwasserleitung angesprochen. Es wird geprüft, ob diese in den östlichen Randbereich in die geplante Grünfläche verlegt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Abstandsflächen bei Leitungen zu beachten sind und dass dort kein Grün (Baumwuchs) etabliert werden kann.

Antwort: Die Anregung wird geprüft. Die Leitungsträger werden bei der Entwurfserarbeitung (Lage der neuen Leitungstrasse) mit eingebunden.

10. Wie wird gewährleistet, dass nicht der Arbeitsverkehr aus dem Industriegebiet durch Ottersleben fährt? Ein Anwohner aus dem Bereich „Birngarten“ stellt fest, dass der Verkehr von der L50 „Wanzleber Chaussee“ durch die „Königstraße“ läuft. Seiner Ansicht nach, wird sich da kaum an die Geschwindigkeitsbegrenzung gehalten. Auch ein Vertreter der GWA Ottersleben steht dem Projekt kritisch gegenüber. Die Ottersleber wollen einen ortsnahen Ausgleich und eine Abschirmung von dem Industriegebiet. Sie hören bereits jetzt den Autobahnverkehr und fürchten durch die Ansiedlung von Industrie noch mehr Lärm. Zudem wird befürchtet das der Verkehr in Ottersleben zunehmen wird, schon durch die neuen geplanten und in Bau befindlichen Wohnbausiedlungen in „Frankelfelde“ und in der „Niendorfer Straße“. Es bedarf daher einer Gesamtbetrachtung des Verkehrs, die Ortsumgehung muss gestärkt werden.

Antwort: Antwort. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird es eine Verkehrsuntersuchung geben, die sich mit den Verkehrsströmen aus dem Plangebiet

befasst. Gegebenenfalls sind weitere Schritte notwendig um den Verkehr mehr auf die Ortsumgehung zu lenken. Der Bereich Ottersleben wird im Verkehrsentwicklungsplan 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg mitbetrachtet werden.

Soweit es möglich ist, erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet, bzw. ortsnah. Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren näher betrachtet. Bezüglich der Lärmimmission wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Lärmkontingente im Gebiet festgesetzt. In Richtung „Siedung Baumschule“ dürfen nur Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt werden.

11. Gab es im Vorfeld der Standortentscheidung eine Standortuntersuchung und eine Variantenuntersuchung?

Antwort: Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Weiterführung des Verfahrens gab es 2019 eine Variantenuntersuchung zu den beiden Standorten „Sülzegrund“ und „Eulenberg“.

12. Warum wird über die „Wanzleber Chaussee“ erschlossen?

Antwort: Über die „Wanzleber Chaussee“ ist eine direkte Anbindung an das Plangebiet möglich. Von dort soll eine neue Erschließungsstraße von Nord nach Süd durch das Plangebiet an die B 81 angebunden werden. Die Stadtgrenze ist identisch mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Anbindung an die B 81 ist über ein Planfeststellungsverfahren in Zusammenarbeit der Nachbargemeinde zu erwirken. Die Entwicklung des Industriestandorts im Südosten von Magdeburg ist ein gemeinsames Projekt von Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal.

13. Es wird befürchtet, dass Bürger*innen nur noch Einfluss auf die Planung haben aber nicht mehr auf den Standort. Besteht die Möglichkeit, dass im Ergebnis der Abwägung das Vorhaben zum Erliegen kommt?

Antwort: Derzeit läuft die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Auswertung der eingehenden Stellungnahmen, die ggf. zu Änderungen in der Planung führt.

Des Weiteren werden auch die Kosten für die Umsetzung der Planung und die Wirtschaftlichkeit im weiteren Verfahren tiefergehend untersucht. Im Ergebnis dieser Auswertung wird eine Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat vorbereitet.

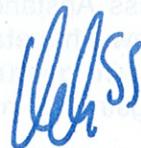
Es gibt keine weiteren Wortmeldungen mehr.

Herr Rehbaum bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Interesse, Ihren Anregungen und Hinweisen und für die rege Diskussion und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Die Versammlung endet gegen 18:30 Uhr.



aufgestellt:



zur Kenntnis genommen: