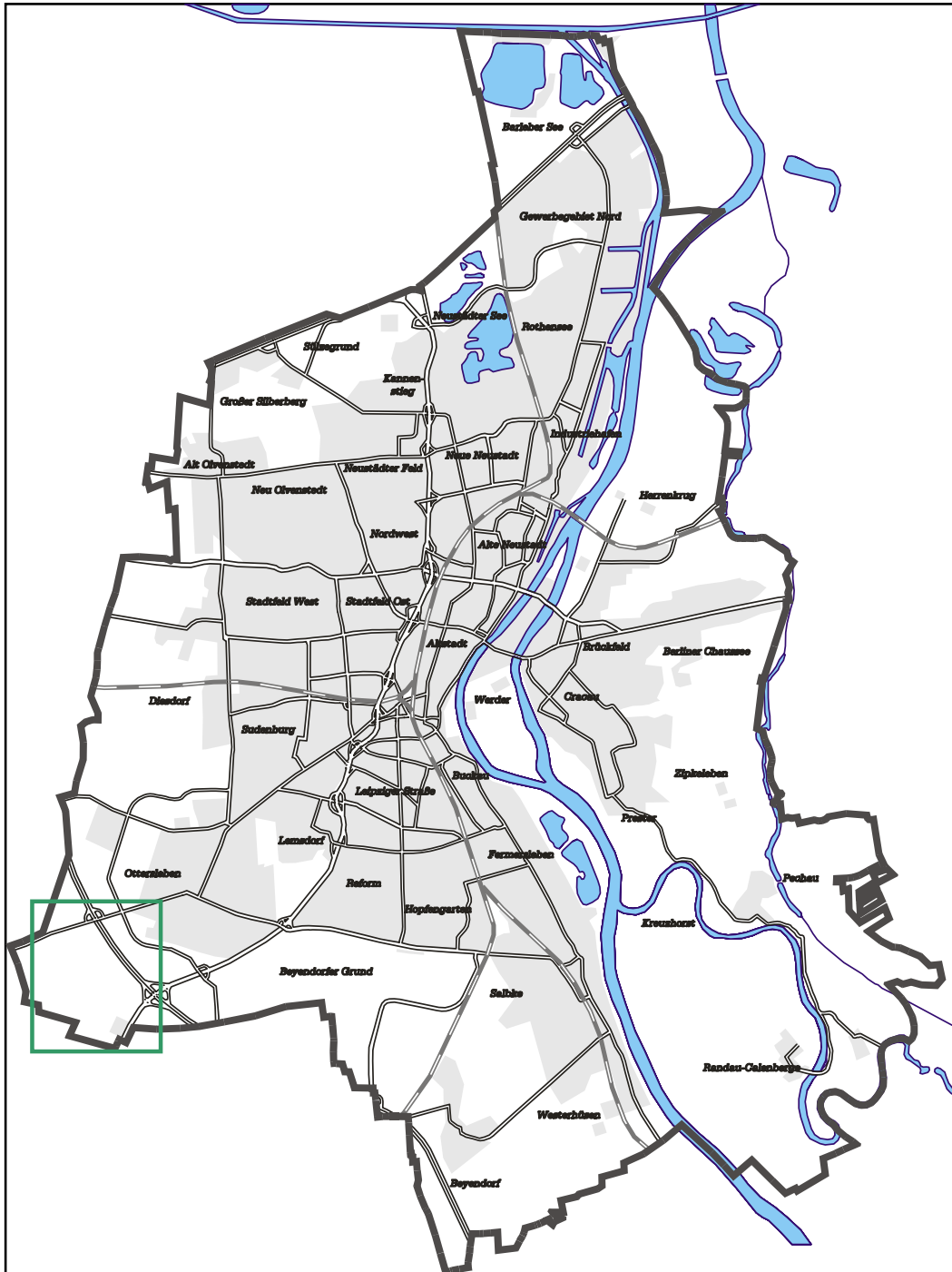


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg „Eulenberg“

Begründung

Stand: November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	3
2	DIE 39. ÄNDERUNG DES F-PLANES „EULENBERG“	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Grösse und Besonderheit des Plangebietes	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan und die Darstellungen der 39. Änderung	5
2.4	Raumordnung und Landesplanung	6
2.5	Rechtliche Grundlagen	7
2.6	Aufstellungsverfahren	8
2.7	Umweltrechtliche Belange	9
2.7.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	12
2.7.2	Handlungskonzept Freiraum	13
2.7.3	Ökologische Baubeschränkungsbereiche	14
2.8	Die Änderungen im Einzelnen	15
2.8.1	Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Darstellung von gewerblicher Baufläche	15
2.8.2	Änderung von Grünfläche	15
2.9	Ver- und Entsorgung	16
2.10	Überarbeitete Beipläne	16
3	FLÄCHENBILANZ	17

39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Eulenberg“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“

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 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.

1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER 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). 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 39. Änderung des F-Planes „Eulenberg“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da dem Verfahren ein B-Planverfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist. Planungsziel des B-Planes Nr. 352-2 „Eulenberg“ ist die zeitnahe Entwicklung von gewerblich- industrieller Baufläche.

2 DIE 39. ÄNDERUNG DES F-PLANES „EULENBERG“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Ottersleben Planungsrecht für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe zu ermöglichen.

Das Plangebiet der 39. Änderung wurde schon im Jahre 2001 für eine großflächige Industrieansiedlung favorisiert. Zum damaligen Zeitpunkt erwog ein Großunternehmen die Ansiedlung im Plangebiet. Eigens dafür erfolgte ein Bauleitplanverfahren für die Änderung des F-Planes (1. Änderung des F-Planes „Großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung“) sowie die Aufstellung des B-Planes Nr. 352-2 „Eulenberg“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Die F-Planänderung wurde aufgrund einer Umorientierung des potenziellen Investors nur bis zum Feststellungsbeschluss geführt und mit der DS0090/07 Einleitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet mit der Gemeinde Sülzetal (Pt. 5 Beschluss-Nr. 1501-51(IV)07) am“ 07.06.2007 aufgehoben.

Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels werden immer wieder große zusammenhängende Flächen nachgefragt für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen. Auch die Landeshauptstadt Magdeburg möchte an diesen Veränderungen partizipieren. Aus diesem Grunde soll der Standort im Südwesten der Stadt reaktiviert werden, weil es sich aufgrund der Größe von ca. 380 ha um eine Fläche handelt, die dafür geeignet ist, einen überregionalen Standort für ein Industrie- und Gewerbegebiet in verkehrsgünstiger Lage vorzuhalten, welcher dem modernen, zukunftsorientierten Standort als Oberzentrum gerecht wird. Derartige zusammenhängende Flächenpotenziale dieser Größenordnungen sind innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg nicht verfügbar. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat mit DS0442/19 am 09.07.2020 die Weiterführung des Verfahrens zum B-Plan Nr. 353-2 "Eulenberg" und Änderung des Geltungsbereichs beschlossen (Beschluss-Nr. 607-018(VII)20).

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt jedoch im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen, soll der F-Plan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB hinsichtlich der Darstellung überwiegend in gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche geändert werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige Ackerfläche im Süden der Stadt, unweit des Stadtteils Ottersleben. Unmittelbar daran grenzen im Norden und Westen die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde und im Südosten die Gemeinde Sülzetal an.

Das Areal ist im östlichen Bereich an die BAB 14 angeschlossen und damit an die BAB 2. Eine Anbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg ist im nordöstlichen Bereich über die Anschlussstelle Magdeburg – Wanzleben an die L 50 und im südöstlichen Bereich über die Anschlussstelle Magdeburg – Sudenburg an die B 81 gegeben. Zwischen dem Plangebiet und der B 81 befindet sich eine Splittersiedlung (Siedlung Baumschule).



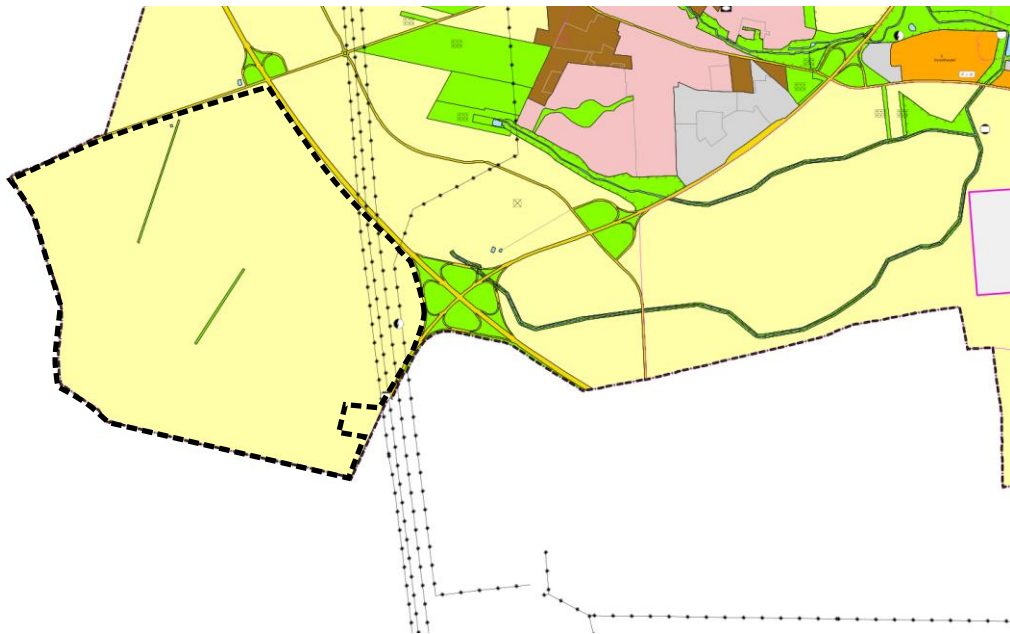
Luftbild, Quelle: LVerGeo Sachsen-Anhalt Stand 4/2018 Produktion: 07.12.2018

Wie schon unter Pt. 2.1 erwähnt, beträgt die Größe des Plangebietes ca. 380 ha. Der Bereich liegt im Übergangsbereich der Hohen zur Niederen Börde.

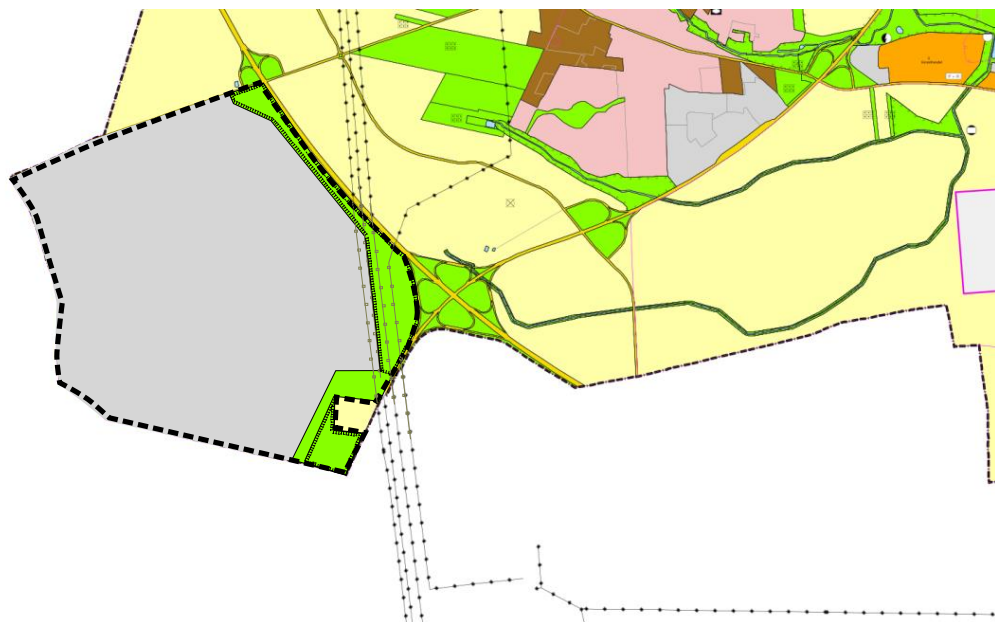
Der Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch eiszeitlich bedingte Kleinreliefformen und vorherrschende Schwarzerdeböden. Die nur leicht welligen Geländeformen und die vorhandenen Schwarzerdeböden bieten die Grundlage für die aktuell betriebene Nutzungsform einer intensiven Landwirtschaft. Das Bild einer fast flächendeckenden Ackerbau­landschaft wird durch einzelne lineare Feldgehölzstrukturen aufgelockert.

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 39. ÄNDERUNG

Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand Juli 2020, mit dem Plangebiet der 39. Änderung



39. Änderung "Eulenberg"



2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 39. Änderung des F-Planes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Ziele und Grundsätze werden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes fand im Zeitraum vom 16.11. – 18.12.2020 und 11.01. – 05.03.2021 statt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu beachten (§ 4 (1) ROG).

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend der Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010 LSA, Z 20 2. Entwurf REP MD) inne. „[...] [Damit ist das Oberzentrum Magdeburg] als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. [...]“ (vgl. Z 33 LEP 2010 LSA, Z 5.2.5 REP MD 2006, Z 17 2. Entwurf REP MD).

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen entspricht zudem folgenden allgemeinen Zielen des gültigen Landesentwicklungsplans 2010: Gemäß Landesentwicklungsplan bildet der Stadt-Umland-Bereich der Stadt Magdeburg einen Verdichtungsraum (Z 9 LEP 2010 LSA). Daher soll Magdeburg „als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen“ (Z 8 LEP 2010 LSA). Gemäß Ziel Z 10 (LEP 2010 LSA) sind Verdichtungsräume u.a. als herausragende Wirtschaftsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln. Zudem bildet die Landeshauptstadt Magdeburg den Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung sowie von Bundes- und Landesbedeutung. Dies erfordert die Positionierung als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (vgl. Z 20 LEP 2010 LSA).

Der Standort Magdeburg/Sülzetal wird gemäß Ziel Z 57 (LEP 2010 LSA, Z 35 2. Entwurf REP MD) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Der Vorrangstandort wurde bisher ausschließlich auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal entwickelt, die beabsichtigte Entwicklung des Eulenbergs stellt eine Weiterentwicklung des Vorrangstandortes dar. Eine räumliche Präzisierung des Vorrangstandortes erfolgt durch die Regionalplanung. Im 2. Entwurf des REP MD ist die bestehende Teilfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen dargestellt und das Areal des Eulenbergs als in Planung befindlicher Vorrangstandort. Der Standort wird entsprechend des Zieles Z 57 (LEP 2010 LSA) durch interkommunale Kooperation entwickelt.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen an zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen ist sicherzustellen (Z 56 LEP 2010 LSA, Z 34 2. Entwurf REP MD). Durch geeignete Flächenausweisungen an diesen wichtigen Entwicklungsstandorten soll die Verfügbarkeit attraktiver, d.h. wettbewerbsfähiger und großflächiger Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden, welche sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten können. Der Standort Eulenberg erfüllt dabei alle Kriterien, wie sie von großen Investoren bei der Standortwahl verlangt werden: Der Standort verfügt über eine besondere Lagegunst, d.h. zwei Anschlüsse ohne Ortsdurchfahrten an die BAB 14 über die L 50 und über B 81 und liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes des Oberzentrums Magdeburg (Beikarte 2c LEP 2010 LSA). Zusammenhängende Flächengrößen über 20 ha können an diesem Standort sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit geschaffen.

Mit der Entwicklung des Standortes Eulenberg werden Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen (G 47 LEP 2010 LSA, G 53 2. Entwurf REP MD). Dies entspricht auch dem Grundsatz G 5.2.11 Nr. 1 (REP MD 2006), wonach öffentliche Mittel in den zentralen Orten schwerpunktmäßig für die Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen eingesetzt werden sollen.

Entsprechend der Festlegung des Regionalen Entwicklungsplanes (Z 36 2. Entwurf REP MD) wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Grundsatzbeschlusses zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ und der damit beabsichtigten Erweiterung des Vorrangstandortes bereits eine Alternativenprüfung durchgeführt sowie der Auslastungsgrad geprüft, da dieser mindestens 60 % betragen muss. Als potentielle Entwicklungsschwerpunkte wurden die Bereiche Sülzegrund und Eulenberg untersucht, das bestehende Vorranggebiet ist nahezu vollständig vergeben (DS0442/19). Mit der Betrachtung alternativer Standorte und des Auslastungsgrades wurde gleichzeitig dem Grundsatz G 49 (LEP 2010 LSA) Rechnung getragen.

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 39. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 39. Änderung des F-Planes 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 39. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten B-Planverfahrens Nr. 353-2 „Eulenberg“ erfolgt, wird die im Rahmen der 39. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des parallel anhängigen B-Planverfahrens in einer Bürgerversammlung am 06.07.2021 durchgeführt. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 3 (1) Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Weitere Verfahrensschritte:

- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 39. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 39. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der F-Plan in seiner 39. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 39. Änderung des F-Planes 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 entsprechend § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der dem 39. Änderungsverfahren parallel anhängige B-Plan Nr. 353-2 „Eulenberg“ 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 B-Planes dargelegt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden, die Umweltprüfung soll sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung ist deckungsgleich mit dem des B-Planes Nr. 353-2 „Eulenberg“, auf dessen Planungsebene bereits ein Umweltbericht erarbeitet wird. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. eine Prüfung von Standortalternativen, erfolgte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Grundsatzbeschlusses zu Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 353-2 „Eulenberg“ (DS0442/19). Als weitere mögliche Fläche für die Ansiedlung von großen Industrie- und Gewerbeunternehmen wurde der Standort Sülzgrund dem Standort Eulenberg gegenübergestellt und bewertet. Die Bewertung ergab ein klares Votum für den Standort am Eulenberg. Weitere potenzielle Flächen, die den Anforderungen für Gewerbe in den gewünschten Dimensionen entsprechen, stehen in der Landeshauptstadt nicht zur Verfügung. Die Alternativenprüfung ist mit der DS0442/19 Weiterführung des Verfahrens zum B-Plan Nr. 353-2 "Eulenberg" und Änderung des Geltungsbereichs am 09.07.2020 (Beschluss-Nr. 607-018(VII)20) vom Stadtrat beschlossen worden.

Da im Rahmen der 39. Änderung keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen über den B-Plan Nr. 353-2 „Eulenberg“ hinaus zu erwarten sind, wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im Rahmen des B-Planverfahrens erarbeitet wird.

Itd. Nr.	Kriterium	Sülzegrund			Eulenberg				
		Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)
1.0	Bauleitplanung (7,5%)								
1.1	Flächennutzungsplan (FNP)		Nur teilweise im geltenden FNP als gewerbliche Fläche dargestellt.	1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	Nicht im geltenden FNP dargestellt.	1
1.2	Bebauungsplan (BP)		Aufstellungsbeschluss BP Nr. 226-2 "Barleber Grund" liegt nur für Teilfläche vor.	1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BAUG geändert. Entlich machbar mit parallelm B-Plan.	1
1.3	Lage in der Stadt	Verdichtungsraum gem. LEP2010; Weiterführung Entwicklungsachse Ebendorfer Chaussee, Attrondierung der Ansiedlungen Am Großen Silberberg		3	Mittelwert:	3	Mittelwert:	Aufstellungsbeschluss BP Nr. 353-2 "Eulenberg" liegt vor; Geltungsbereichsanpassung erforderlich.	1
2.0	Ansiedlungsflächen (30%)								
2.1	Gesamtgröße	ca. 155,4 ha gewerbliche Flächen; Plangebiet: ca. 210 ha		2	Mittelwert:	2	Mittelwert:	ca. 263,75 ha gewerbliche Flächen; Plangebiet: ca. 350 ha	4
2.2	Flächenzuschnitt	eingeschränkt durch vorhandene Straßen, Wasserläufe, Biotope, Freileitungen, Gasrohrdruckleitung, größte unzerschnittene Fläche ca. 52,5 ha		1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	Sehr großflächige Ansiedlungen möglich; flexibel wählbar; sehr große Vielfalt bei den Flächenzuschnitten; Größe unzerschnittene Fläche über 150 ha	4
2.3	Relief / Gefälle	sehr eben, Gefälle unter 1 %		4	Mittelwert:	4	Mittelwert:	teilweise leicht hügelig, Gefälle max. ca. 1,2 %	2
3.0	Grundwerb (7,5%)								
3.1	Anteil städtisches Eigentum an Gesamtläche	ca. 84,6 ha = 40,3 %		2	Mittelwert:	2	Mittelwert:	ca. 52,3 ha = 14,9 % (Quelle: FB23)	1
3.2	Eigentümersituation	ca. 85 Privat-Eigentümer; Bund (nur 1 Flurstück); BVVG; Kirche (ca. 4 Gemeinden); LHMD - ca. 91 Eigentümer (ohne LH MD)		1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	69 Privat-Eigentümer, BVVG, Kirche, LSA, LH MD = 73 Eigentümer (ohne LH MD) (Quelle: FB23)	1
4.0	Wirtschaft (25%)								
4.1	Gewerbesteuerentnahmen	Grundsätzlich ist von Gewerbesteuerentnahmen auszugehen. Unterstellt man die Abhängigkeit zur Flächengröße, fallen sie geringer als beim Eulenberg aus.		2	Mittelwert:	2	Mittelwert:	Grundsätzlich ist von Gewerbesteuerentnahmen auszugehen. Unterstellt man die Abhängigkeit zur Flächengröße, fallen sie beim Eulenberg am höchsten aus.	3
4.2	Synergien zu anderen Gewerbegebieten	Es können sich Synergien mit dem Technologie-Park Ostfalen ergeben.		2	Mittelwert:	2	Mittelwert:	Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sülzetal und den dortigen Industriegebieten (Gemeinsames Gewerbe-/Industriegebiet Magdeburg - Sülzetal). Es liegt ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal vor.	3
5.0	Umweltschutz (20%)								
5.1	Naturschutz	Keine Überplanung geschützter Biotope		3	Mittelwert:	3	Mittelwert:	Geschützte Biotope G6074-075 (Feldgehölzhecken) sind betroffen, vor der Beseitigung ist die Kompensationsmaßnahme zu realisieren.	1
5.2	Klimaschutz			1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	Klimafunktionskarte: Hohe Kulturproduktion für Gewerbegebiet Gemeinde Sülzetal (Arbeiten)	1
5.3	Bodenschutz			0	Mittelwert:	0	Mittelwert:	Inanspruchnahme sehr wertvoller Böden	0
5.4	Immissionsschutz (Lärm)			1	Mittelwert:	1	Mittelwert:	Ansiedlungsflächen liegen außerhalb Hauptwindrichtung zu Wohnbauflächen gem. Immissionsschutzgutachten. Gem. Planungsziel Industrie- / Gewerbegebiet umgesetzt werden.	3
5.5	Wasserschutz	Versickerung im Gebiet mit zulässig gedrosseltem Einlauf in Vorfluter Kratzbreite u. Große Sülze; keine Hochwassergefahr		2	Mittelwert:	2	Mittelwert:	Versickerung im Gebiet mit zulässig gedrosseltem Einlauf in Vorfluter Seerenngraben u. Gr. Wiesengraben; keine Hochwassergefahr	2

Ifd. Nr.	Kriterium	Sülzegrund			Eulenberg					
		Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	
5.6	Ausgleich	Ausgleich bezogen auf Bodenanspruchnahme im Landschaftsraum möglich inkl. landschaftsbildgerechte Einfügung.	Aufgrund der Erfahrungswerte ist auch mit umfangreichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Hamster, Felderchen) zu rechnen.	2	40,0	Ausgleich bezogen auf Bodenanspruchnahme im Landschaftsraum möglich inkl. landschaftsbildgerechte Einfügung.	Gem. vorliegenden Artenschutzgutachten ist ein umfangreicher Ausgleich der Felderchenvorkommen erforderlich.	2	40,0	
6.0	Erschließung (10%)			2,0	19,6			1,9	19,2	
6.1	Verkehr			1,7	16,7			2,3	23,3	
6.1.1	Kfz-Verkehr	direkte Lage an Anschlussstelle Kennenseg der BAB 2		3	30,0	direkte Lage an Anschlussstelle Wanzleben der BAB 14 (Erweiterungsflächen vorhanden) und dazu zweite Anbindung an B 81 (Magdeburger Ring) u. Anschlussstelle MD-Südendurg der BAB 14		4	40,0	
6.1.2	ÖPNV	Verlängerung der Straßenbahn Linie 1 entlang Eberdorfer Chaussee mit moderaten Kosten möglich		2	20,0	Verlängerung der Straßenbahn Linie 10 entlang Halberstädter Chaussee, Erschließung Öfersleben möglich	umfangreiche Kosten	1	10,0	
6.1.3	Gleisanschluss		kein Gleisanschluss möglich	0	0,0	Gleisanschluss möglich	Mitwirkung Gemeinde Sülzetal erforderlich, hohe Aufwendungen	2	20,0	
6.2	Medien (Quelle: SWM)			2,3	22,5			1,5	15,0	
6.2.1	Abwasser (SW)	a) Ableitung des SW über den Nordsammler (Variante 1) ist unabhängig von Starkregen- / Hochwasserereignissen möglich, b) Adaptionsfähigkeit an den SW-Anteil, c) Deutlich geringster Erlastungsfrachtzuwachs, d) In Relation zu den Anschließungsflächen sehr hohe Kosten; ca. 12,9 Mio. € ohne MWST.	a) Ableitung über Bestandsnetz (Variante 2) beansprucht das Hauptpumpwerk CA ohne freie Bilanzressourcen, b) Var. 2 impliziert diverse Kanalmaßnahmen am vorhandenen Kanalnetz sowie zusätzlich ein neues Abwasserpumpwerk, c) Erhebliche zusätzliche jährliche Energiekosten.	1	10,0	In Relation zu den Anschließungsflächen moderate Kosten; Die erforderliche Netzenergie fällt mit ca. 10,1 Mio. € ohne MWST. günstiger als beim Sülzegrund (ca. 12,9 Mio. € ohne MWST.).	a) Die schmutzwasserseitige Entwässerung erfolgt ohne freie Bilanzressourcen, b) Bei Hochwasser besteht Überflutungsgefahr aus dem Mischwasser aus dem Kanalnetz sind notwendig, c) diverse Kanalmaßnahmen am vorhandenen Kanalnetzbestand sind notwendig, d) erhebliche zusätzliche Energiekosten.	2	20,0	
6.2.2	Strom	Der Aufwand zur Herstellung von Versorgungsanlagen ist mit ca. 13,7 Mio. € ohne MWST. günstiger als beim Eulenberg (ca. 22 Mio. € ohne MWST.).	Neues Umspannwerk nötig, teilweise Umverlegung der Freileitung, um vermarktete Anschließungsflächen zu erhalten.	2	20,0		Neues Umspannwerk nötig, dazu Netzausbau bis zum Umspannwerk Magdeburg-Diesdorf. Kosten 50 % höher als beim Sülzegrund.	1	10,0	
6.2.3	Trinkwasser	a) Versorgungssicherheit ist durch möglichen Ringschluss gegeben, b) Aufwand Leitungsherführung ist mit ca. 2,4 Mio. € ohne MWST. günstiger als beim Eulenberg (ca. 3,6 Mio. € ohne MWST.). Aufwand ist mit ca. 0,75 Mio. € ohne MWST. erheblich günstiger als beim Eulenberg (ca. 3,8 Mio. € ohne MWST.).		3	30,0		Versorgungssicherheit ist durch fehlenden Ringschluss nicht gewährleistet. Kosten 50 % höher als beim Sülzegrund.	1	10,0	
6.2.4	Gas			3	30,0		Aufwand ist mit ca. 3,8 Mio. € ohne MWST. erheblich höher als beim Sülzegrund (ca. 0,75 Mio. € ohne MWST.).	2	20,0	
				Wertung Sülzegrund:		Wertung Eulenberg:		11,0	12,1	241,7

Erläuterungen:

Aufgrund von Rundungen können sich Abweichungen im Ergebnis ergeben.

Wertung: Je höher die Zahl umso besser

Gewichtetes Ergebnis = Punkte x Gewichtung (%)

Punktebewertung der Kriterien

Punkte	Wertung	Erläuterung
0	nicht zufriedenstellend	Das Gewerbegebiet erfüllt das Kriterium nicht oder ungenügend.
1	wenig zufriedenstellend	Das Gewerbegebiet weist deutliche Defizite bzw. Schwächen beim Kriteriums auf.
2	zufriedenstellend	Das Gewerbegebiet weist geringe Defizite bzw. Schwächen beim Kriteriums auf.
3	sehr zufriedenstellend	Das Gewerbegebiet erfüllt das Kriterium vollständig.
4	außerordentlich zufriedenstellend	Das Gewerbegebiet erfüllt das Kriterium vollständig und im hervorstechenden Maß.

aufgestellt: 61.21, Herr Kapelle

Begründung für die Gewichtung:

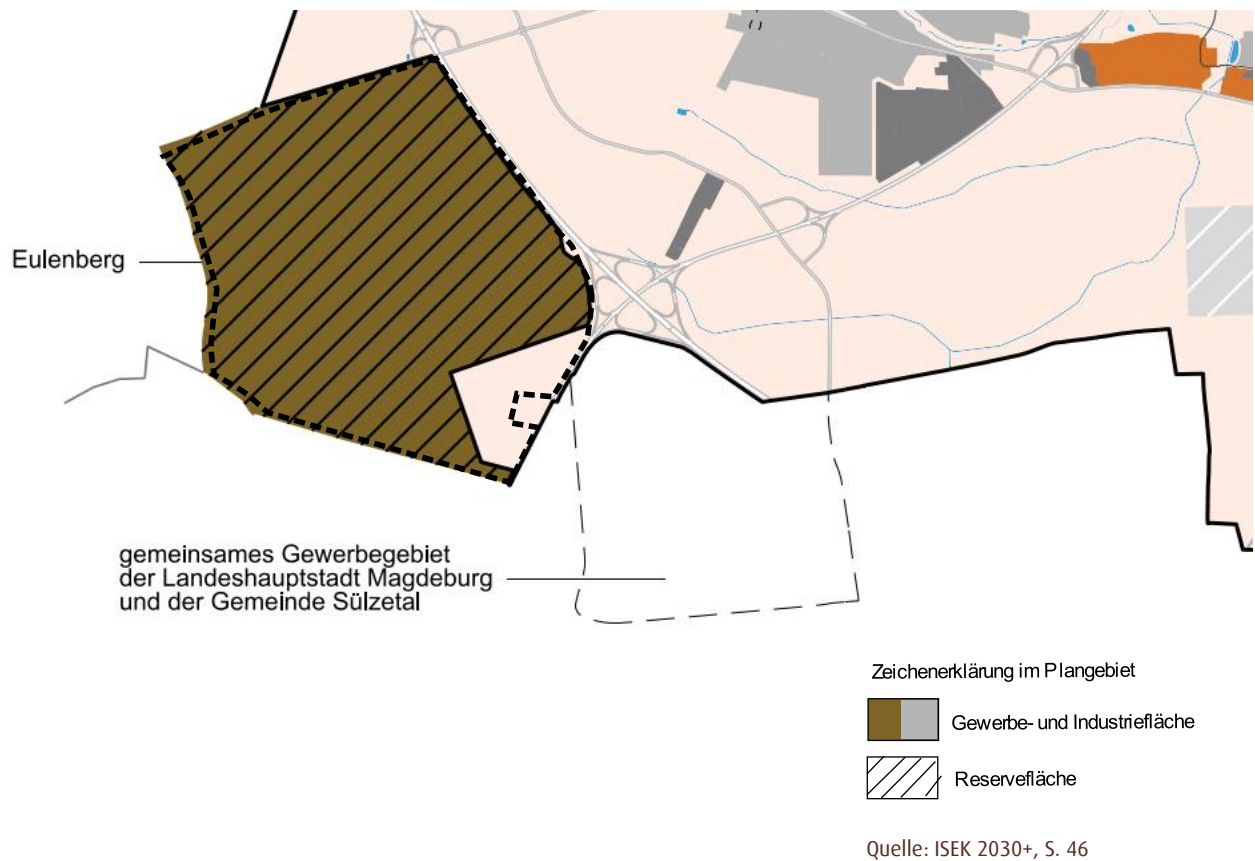
Ziel ist das Ausweisen eines Gewerbegebietes mit zusammenhängenden, großflächigen und mit möglichst wenigen Restriktionen belasteten Gewerbe-/ Industrieflächen. Dieses Gewerbegebiet soll den Wirtschaftsstandort Magdeburg stärken (ISEK, Teil A, Seite 25; Leitbild "Magdeburg - Stadt der Wirtschaft"). Daher sind die Kriterien Anschließungsflächen (30%) und Wirtschaft (25%) am höchsten gewichtet und weisen in Summe mehr als 50 % auf. Dem Umweltschutz (20 %) kommt eine hohe Bedeutung zu und folgt daher an dritter Stelle. Die Kriterien Erschließung (10%), Bauleitplanung (7,5%) und Grunderwerb (7,5%) erfüllen keinen Selbstzweck, sondern dienen der zügigen und effektiven Entwicklung sowie Betreuung des Gewerbegebietes. Diese Kriterien sind daher geringer gewichtet. Der Erschließung kommt tendenziell mit 10 % gegenüber 7,5% noch eine höhere Bedeutung zu.

2.7.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+). 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 39. Änderung enthaltenen Darstellungen entsprechen dem im ISEK enthaltenen städtebaulichen Leitbild „Magdeburg – Stadt der Wirtschaft: hier soll der Wirtschaftsstandort gestärkt und gesichert werden, u.a. sind dabei Branchenschwerpunkte und Zukunftsbranchen zu fördern. Die Landeshauptstadt Magdeburg eruiert dabei Möglichkeiten zur Neuausweisung großflächiger und zusammenhängender Gewerbeflächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe sowie für technologieorientierte Branchen.“

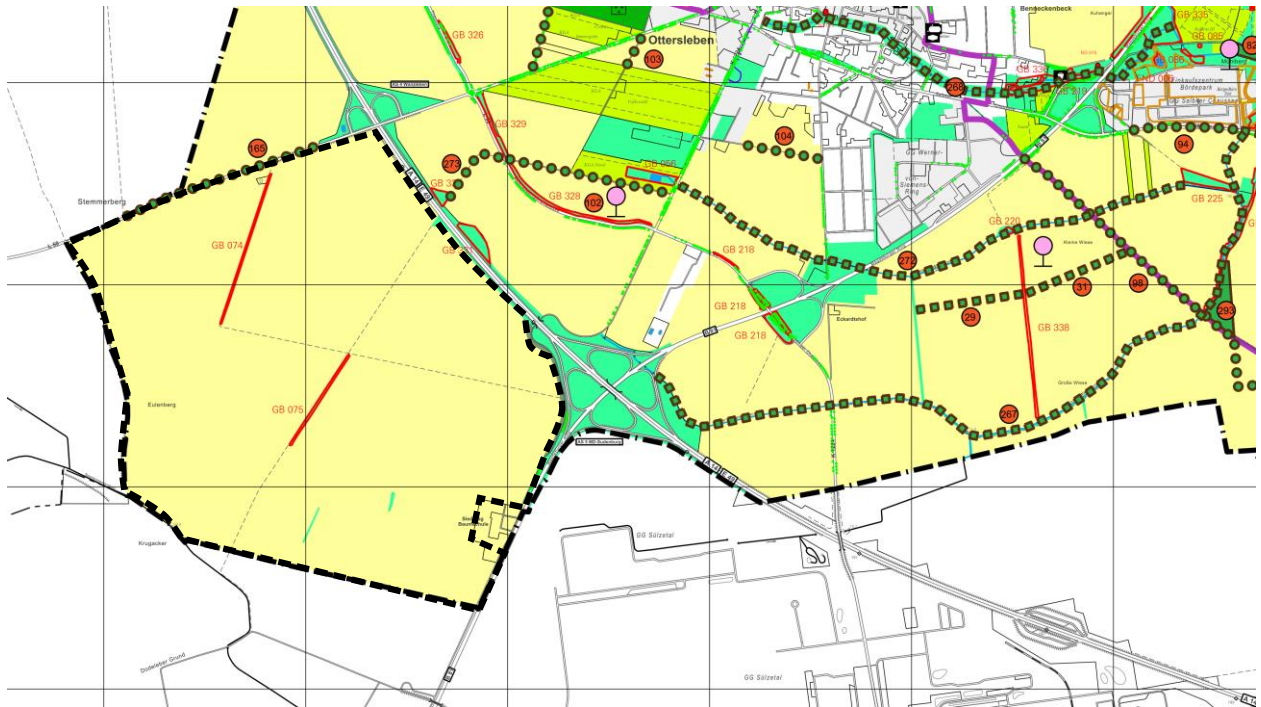
Damit das Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, sind die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anzupassen.







Das ISEK 2030+, welches der Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII) 20) beschlossen hat, weist im Plangebiet der 39. Änderung eine Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche aus.

2.7.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg beinhaltet das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes, welcher mit der DS0492/20 (Beschluss-Nr.989-035(VII)21) am 15.07.2021 vom Stadtrat beschlossen wurde.



Zeichenerklärung im Plangebiet

-  Landwirtschaftliche Nutzfläche
-  Geschützter Biotop:
GB 74, Lineares Gehölz
GB 75, Lineares Gehölz
-  Sonstige Grünfläche / Freiraum
-  Stadtgrenze

Quelle: DS 0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37, Karte 10.5

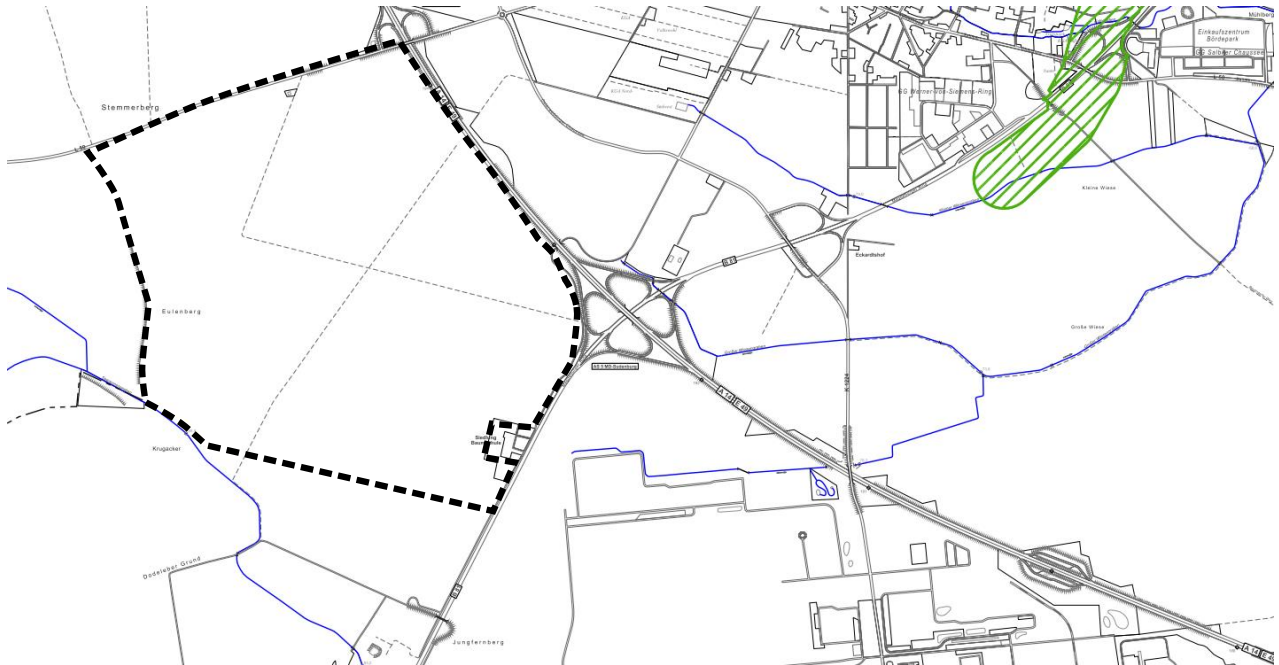
Der Kartenausschnitt aus dem Grünkonzept stellt im Bereich der 39. Änderung landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Naturschutzfachliche Maßnahmen für den Geltungsbereich der 39. Änderung sind nicht im Grünkonzept enthalten. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen und der damit verbundenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wurden nachfolgend zum Landschaftsplan innerhalb des ISEK entsprechende Flächen in der Landeshauptstadt definiert und fixiert.

Das Grünkonzept stellt keine zu berücksichtigenden Maßnahmen dar. Da die Fläche künftig als Baufläche genutzt werden soll, wird diese künftig dem unbesiedelten Bereich entzogen und entfällt gänzlich aus der Darstellung des Grünkonzeptes.


Die im Grünkonzept enthaltenen geschützten Biotope GB074, GB075 werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und an anderer Stelle als Ausgleich vorgesehen (Pt. 2.8.2). Die Darstellung des Grünkonzeptes findet daher im F-Plan keine Anwendung.

2.7.3 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.



Zeichenerklärung

 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Quelle: DS0218/17, Klimatologische Flächenfunktion, Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18

Der Kartenausschnitt aus dem Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“ zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine Flächen liegen, die aus stadtklimatischer Sicht von Bebauung freizuhalten wären.

2.8 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.8.1 ÄNDERUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE, DARSTELLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE

Der wirksame F-Plan stellt als Entwicklungsziel im Plangebiet der 39. Änderung landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Dieses Ziel wird jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll überwiegend gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, damit die Landeshauptstadt über eine Vorhaltefläche für Industrie- und großflächige Gewerbeansiedlungen verfügt und somit auf dem Anbietermarkt hinsichtlich solcher Flächenangebote gut aufgestellt ist.

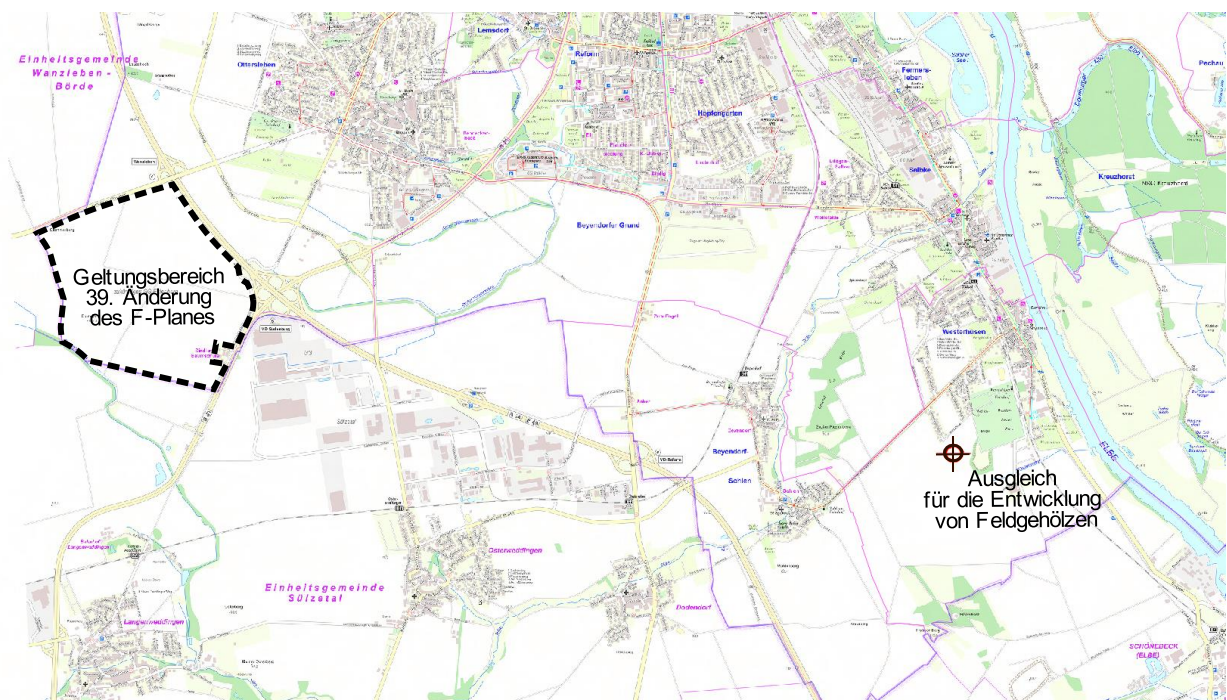
2.8.2 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE

Im Plangebiet der 39. Änderung stellt der aktuelle F-Plan auch Grünfläche dar. Dieses Entwicklungsziel bezieht sich auf die Darstellung des Bestandes. Es handelt sich dabei um zwei Feldgehölzhecken. Diese sind als besonders geschützte Biotope gemäß des § 30 NatSchG LSA eingestuft (GB074 und GB075).

Der parallel anhängende B-Plan hat zum Ziel, große zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen festzusetzen. Aus diesem Grund wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Beseitigung der geschützten Biotope GB074 und GB075 gestellt.

Die 39. Änderung stellt in diesen Bereichen gewerbliche Baufläche dar.

Eine Ausgleichsmaßnahme soll im Stadtteil Westerhüsen südlich des Schleifweges auf einer Fläche von 2,25 ha erfolgen. Bei der Fläche handelt es sich um einen Teil einer ausgeräumten Ackerfläche, auf der Feldgehölze entwickelt werden.



Quelle: Vermessungsamt LH MD Stand 9/21

Im südöstlichen Plangebiet rund um die angrenzende Siedlung Baumschule erfolgt mit der 39. Änderung die Darstellung einer großzügig gehaltenen Grünfläche zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen, auf der die zukünftigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren sind.

Weitere Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in Verbindung mit sogenannten Ökopool - Projekten. Nähere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Parallel zur BAB 14 wird ein großzügig gehaltener Grünstreifen angelegt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Anschlussstellen Magdeburg – Wanzleben an die L 50 und Magdeburg – Sudenburg /B 81. Hier befindet sich auch die im Rahmen der Baumaßnahme BAB14 erfolgte Ausgleichsmaßnahme, welche mit der 39. Änderung im Bestand zu sichern ist.

Die entsprechenden Flächengrößen der 39. Änderung verglichen mit denen im aktuellen F-Plan befinden sich unter Pt. 3 „Flächenbilanz“ der Begründung.

2.9 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 F-Plan 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.

2.10 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum F-Plan 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 F-Planes) angepasst. Aufgrund des mit der 39. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Gewerbe“ sowie „Grünflächensystem“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung der Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger F-Plan		39. Änderung des F-Planes		Differenz (ha)
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	
Landwirtschaftliche Nutzfläche	376	98	0	0	-376
Gewerbliche Baufläche	0	0	338	89	338
Grünfläche	4	2	42	11	38
gesamt	380	100	380	100	