Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0435/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 15.09.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	20.10.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.11.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.11.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	28.01.2010	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Aufhebung des Aufstellungs- und Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 410-1 "Nordareal SKET/ Insel"
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-4 "Freie Straße /SKET-Nordareal"

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg hatte am 04.02.1993 mit Beschluss-Nr. 038-38(I)93 für das Gebiet, das umgrenzt wird

   - im Norden: durch die Warschauer Straße
   - im Westen: durch die Dodendorfer Straße
   - im Osten: durch die Bahnanlagen
   - im Süden: durch die Salbker Straße und die Schilfbreite

   beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

   Am 12.01.1995wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Bebauungsplan Nr. 410-1 „Nordareal SKET / Insel“ als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 010-8(II)95, mit der Ergänzung lt. Beschluss-Nr. 009-8(II)95).

   Diese Beschlüsse werden gemäß §1 Abs. 8 BauGB aufgehoben

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

Der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungs- und Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 410-1 „Nordareal SKET / Insel“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird

   - im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzung der Marienstraße sowie durch die westliche Straßenbegrenzung der Freien Straße bis in Höhe von Haus Nr. 10a;
   - im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 1055/1 der Flur 439 sowie durch die Westgrenzen der Flurstücke 2652/287 der Flur 440 und 1005/1 der Flur 465;
   - im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzung der Salbker Straße und in der Weiterführung durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße Schilfbreite;
   - im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzung der Dodendorfer Straße

   ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

   Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

   Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auf den Flächen des ehemaligen SKET-Nordareals und auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Freie Straße;

- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für im Umfeld bereits ansässigen Unternehmen;

- Nach- bzw. Umnutzung von innerhalb des Plangebietes vorhandenen Baudenkmalen;

- Erschließung des Geländes über die Neuanlage von Planstraßen und Gleisanschlüssen;

- Lösung des Immissionskonfliktes zwischen angrenzender Bebauung und der neuen gewerblich-industriellen Nutzung im Plangebiet.

   Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der zu überplanende Bereich jeweils zum Teil als Wohnbaufläche, gemischte sowie gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

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

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X			JA		NEIN	X

Gesamtkosten/Gesamtein-nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)		jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr		Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Jahr der Kassenwirk-samkeit
		keine						
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt						Verpflichtungs-ermächtigung			Finanzplan / Invest. Programm		
veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:	
Mehreinn.:			Mehreinn.						Mehreinn.:		
						Jahr		Euro	Jahr		Euro
davon Verwaltungs-			davon Vermögens-								
haushalt im Jahr			haushalt im Jahr								
mit		Euro	mit		Euro						
Haushaltsstellen			Haushaltsstellen								
			Prioritäten-Nr.:								

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Termin für die Beschlusskontrolle	29.01.2010

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 410-1 „Nordareal SKET / Insel“ wurde bereits 1995 als Satzung beschlossen und beim Regierungspräsidium eingereicht. Die Genehmigungsbehörde hielt den Bebauungsplan in einigen Punkten für korrekturbedürftig. Der ursprünglich vorhandene Erschließungsträger war zwischenzeitlich zurückgetreten und die TLG, die zu diesem Zeitpunkt der Ansprechpartner für die Entwicklung des Areals war, sah die Flächen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (gewerbliche und industrielle Nutzung, Mischgebiete sowie allgemeine und besondere Wohngebiete) als nicht vermarktungsfähig an. Der Bebauungsplan wurde daraufhin zurückgezogen. Versuche, die Planung zu ändern und ein Konzept zu erstellen, das sowohl der Zielstellung der Gemeinde als auch den Interessen der Eigentümer / Verfügungsberechtigten entsprach, scheiterten. 1997 wurde das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet. Damit kamen jegliche Aktivitäten erst einmal zum Erliegen.
Die in den letzten Jahren zu verzeichnenden Entwicklungen, nicht zuletzt ausgelöst durch den Erwerb eines Großteiles des ehemaligen SKET-Areals durch die MDSE, sowie ein verstärkter Nachfragedruck von im Umfeld ansässigen Unternehmen nach Flächen im Plangebiet, führten dazu, dass wieder Bewegung in die Bestrebungen einer Nachnutzung dieses industriellen Altstandortes gekommen ist. Als Initialzündung sind in diesem Zusammenhang konkrete Erweiterungsabsichten von Unternehmen sowie Ansiedlungen zu sehen.
In Abstimmung mit der Stadt sollen zunächst die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden, wofür bereits das gemeindliche Einvernehmen erklärt worden war.
Es ist geplant, für die Erschließung GA-Fördermittel aus dem Fond „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ zu beantragen.
In der Konsequenz werden für das Plangebiet nur noch gewerbliche und industrielle Nutzungen festgesetzt, wobei im Planverfahren auch der potentielle Konflikt dieser Nutzungsstruktur mit der benachbarten Wohnbebauung vor allem auf der Westseite der Dodendorfer sowie auf der Südseite der Salbker Straße zu lösen sein wird.
Da der ehemalige Güterbahnhof Freie Straße offenkundig seit längerer Zeit eisenbahntechnisch nicht mehr genutzt wird und die Fläche im Nordosten räumlich-perspektivisch an das ehemalige Sket-Areal anschließt, wurde dieses Areal in das Plangebiet und das damit verbundene Nutzungskonzept einbezogen.
Der Bebauungsplan 410-4 „Freie Straße / SKET-Nordareal“ soll den B-Plan Nr. 410-1 „SKET-Nordareal/Insel“ ersetzen. Das Plangebiet 410-4 umfasst das Nordareal des ehemaligen Betriebsgeländes des „Schwermaschinenbaukombinates Ernst Thälmann“ (SKET), das in Nord-Süd-Richtung von der Freien Straße durchschnitten wird, sowie die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes Freie Straße. Der Bereich „Insel“ ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Das hier über den § 34 BauGB vorhandene Baurecht ermöglicht eine Ergänzung der städtebaulichen Struktur. Auch für den Abschnitt südlich der Salbker Straße besteht keine Notwendigkeit mehr für eine Überplanung.
Das Verfahren (Aufhebung B-Plan 410-1, Aufstellung B-Plan 410-4) wurde gewählt, da zwar die Kernflächen identisch sind aber die Planziele erheblich voneinander abweichen. Bei der Aufhebung ist eine gesonderte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbehrlich, da deren Belange im Bebauungsplanverfahren 410-4 ausreichend Berücksichtigung finden können.

Anlagen:
DS0435/09_Anlage_1_Lageplan Aufhebung B-Plan 410-1
DS0435/09_Anlage_2_Lageplan Aufstellung B-Plan 410-4
DS0435/09_Anlage_3_Geltungsbereich mit Nutzungsausweisung