Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0431/13** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 08.10.2013
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	26.11.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Stadtrat	23.01.2014	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Ortslage Fermersleben

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 141 BauGB beschließt der Stadtrat zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festsetzungsvoraussetzungen für ein Sanierungsgebiet den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die Ortslage Fermersleben. Hierbei handelt es sich um die teilweise beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Straße Alt Salbke beginnend mit dem Freundschaftsweg und dem RAW Gelände bis hin nördlich des Martin-Gallus-Weges und der Mertensstraße. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

   - im Norden (von West nach Ost) entlang der nördlichen Grenzen des Flurstücks Flur 466 Flurstücke 4522/4 und des Straßengrundstücks der Mertensstraße, hinweg über die Straße Alt Fermersleben, der nördlichen Grenze der Flurstücke 4566, 4567, 4568, 4570, 4571 folgend. Die nordöstliche Grenze des Voruntersuchungsgebietes befindet sich am Flurstück Flur 466 Flurstück 4572.

   - Im Osten (von Nord nach Süd) längs der östlichen Grenze der Flurstücke Flur 466, Flurstücke 4572, 4573, über den Martin-Gallus-Weg hinweg weiter in Südrichtung entlang der Flurstücke 4580/2, 4583, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616,4617, 4618, 4619, mittig durch das Flurstück 4640, entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 10130, 10166, über Flurstück 4670, ausschwenkend nach Osten längs der nördlichen Grenze der Flurstücke, 5029/4, weiter in südliche Richtung an der östlichen Grenze der Flurstücke 5029/4, 5043, 5042, weiter über den Unterhorstweg, entlang östlichen Grenze der Flurstücke 7003, 7004/3, 10168, 10171, 10147 hinweg über den Freundschaftsweg, entlang der Flurstücke 10143, 80, 10101.

   - Im Süden (von Ost nach West) von der Nordsüdecke ausgehend der Südkante entlang der Grundstücke Flur 466 Flurstücke 10101, 80, 81, 10143, 10142, 10141, südwärts 10026, weiter nach Westen über die Straße Alt Salbke, entlang der östlichen Kante der Flurstücke 503, 10203.

- Im Westen (von Süd nach Nord) von der Westecke ausgehend in einem Grundstücksstreifen von ca. 25 m parallel zur Straße Alt Salbke verlaufend über Flurstück 10203 und 503 über die Straße Lüttgen-Salbker Weg weiter über die Flurstücke 10129, 6503, 10127, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10032, bis zur Südkante des Flurstücks Flur466 Flurstücke 4680, ausschwenkend nach Westen entlang der Südkanten der Flurstücke 4683, 4684, 4685 Richtung Norden entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 4685 bis zum Straßengrundstück der Blumenstraße dem Flurstück 4690 weiter in Nordrichtung entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 4707, das Flurstück 4723/1 querend, weiter entlang der Flurstücke 4708, 4709, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4717, 4718, 4721/8, ausschwenkend nach Westen und weiter in Nordrichtung an der Westkante der Flurstücke 4536/6, 4532, 4531, 4524 abschließend mit dem Eckgrundstück 4522/4.

Die Umgrenzung ergibt sich weiterhin aus dem beiliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen anzuregen und hierbei im Rahmen des Möglichen zu beraten.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	x	ja		nein

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	**Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt**				
	JA		**NEIN**		

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

☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)

☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)

☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.

☐ Anlage Kostenberechnung

☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)

☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich

☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:	
Buchwert in €:	
Datum Inbetriebnahme:	

Anlage neu	
	JA

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

federführendes(r) Amt 61 Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Hr. Ardalan Tel.: 540 5325	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Dr. Scheidemann

Termin für die Beschlusskontrolle	17.02.2014

Begründung:

Mit dem Beschluss vom 24.01.2013 (Beschluss-Nr. 1680-59(V)13) hat der Stadtrat den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für zwei Teilbereiche der Ortslage Salbke beschlossen.
Im Norden wurde die beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Straße Alt Salbke bis zur Herrmannstraße, im Süden die beidseitige straßenbegleitende Bebauung bis südlich der Welsleber Straße betrachtet. Im Ergebnis der Voruntersuchung und der TÖB- Beteiligung wird festgestellt, dass eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Salbke nach Norden rechtlich nicht zulässig ist, da dieser Bereich nicht im städtebaulich funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Sanierungsgebiet in der Ortslage Salbke steht. Vielmehr sollte hier ein eigenständiges Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Für den südlichen Bereich empfiehlt sich eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes um den Bereich Oschersleber Straße, Kreuzhorststraße und Repkowstraße. Hierbei sind jedoch die Wechselwirkungen mit dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände zu beachten. Auf dem Gelände befindet sich der Störfallbetrieb Schirm GmbH. Bei der Schirm GmbH handelt es sich um einen Störfallbetrieb gem. 12. BImSchV. Laut des Artikels 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie (EU-Richtlinie 96/82/EG, nationale Umsetzung durch § 50 BImSchG) sollen Störfallbetriebe und „Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, Gebieten und …“ angemessene Abstände wahren.

Die unmittelbare Nachbarschaft der Schirm GmbH zur Ortslage Salbke ist besonders kritisch. Aufgrund der aus der Gemengelage ergebenen Konflikte, kann der Betrieb am Standort Salbke nur auf Grundlage des Bestandschutzes weitergeführt werden. Städtebaulich ist es sinnvoll, die Ortslage Salbke als Sanierungsgebiet festzusetzen, um die Missstände zu beseitigen. Dadurch würde die Wohnnutzung jedoch intensiviert, verfestigt und näher an den Störfallbetrieb herangeführt. Der Konflikt zwischen Störfallbetrieb und schützenswerter Nutzung würde sich intensivieren. Gem. des § 50 BImSchG i.V.m. Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie besteht kein striktes „Verschlechterungsgebot“. Jedoch müssen alle Belange ganz bewusst untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Daher wird unter den gegenwärtigen Umständen von einer Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Süden abgesehen.

Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände käme hier die Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes Salbke Nord Teilbereich Fermersleben nach § 142 Abs. 1 BauGB in Betracht. Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen, ob die Festsetzungsvoraussetzungen für ein Sanierungsgebiet vorliegen und ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden können, sind vorbereitende Untersuchungen notwendig. Gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen.

In den Voruntersuchungen werden die bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Folgen betrachtet sowie die angestrebten Ziele und die Durchführung der Sanierung im Allgemeinen aufgearbeitet.

Anlagen:

DS0431/13 Anlage 1 Übersichtsplan
DS0431/13 Anlage 2 Fotos