

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0442/19	Datum 02.09.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.05.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	18.06.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.06.2020	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	08.07.2020	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.07.2020	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 "Eulenberg" und Änderung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ wird weitergeführt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ wird in seinem Geltungsbereich geändert.

Der neue Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10107 und 1/1 in der Flur 616 (Stadtgrenze) und der nördlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 10312 in der Flur 606 (nördliche Straßenbegrenzung der Wanzleber Chaussee),
- im Osten durch die jeweils westliche Böschungskante der BAB 14 und der Straße Siedlung Baumschule, durch die westliche Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10308, 10309, 10310, 10295, 10246, 10249, 10252, 10255, 10258, 10261, 10264, 10266, 10354, 10236 in der Flur 606 und der westlichen Flurstücksbegrenzung der Flurstücke 10002, 10007, 10004, 10009, 10015, 10069, 10013, 10025, 10043, 10042, 10048, 10074, 10078, 10052 und deren Verlängerung bis zur westlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 10059, 10080 in der Flur 616,
- im Süden durch eine Line zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10080 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10062 in der Flur 616, eine

orthogonal davon verlaufende Linie in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 155/42; der nördlichen, östlichen und westlichen Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 155/42 und der südlichen Begrenzung der Flur 616,

- im Westen durch die westliche Flurgrenze der Flur 616 bzw. durch die Gemarkungsgrenze der Landeshauptstadt Magdeburg.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan (s. Anlage 1), welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

3. Planungsziel ist weiterhin die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf unter Berücksichtigung der klimatologischen Belange (s. Anlage 2).
4. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Beschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg, und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		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	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	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 Amt 61	Sachbearbeiter Frau Wöbse, Herr Kapelle Tel. Nr.: 540 5389 / 5325	Unterschrift AL Herr Dr. Lerm
--------------------------	---	----------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
--------------------------------------	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2020
-----------------------------------	------------

Begründung:

Die Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen (gewerbliche Baufläche) innerhalb Magdeburgs ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, jedoch stehen demgegenüber kaum noch städtische Flächen zur Verfügung. Gerade im Hinblick auf großflächig vermarktbarere Ansiedlungsflächen weist Magdeburg mittlerweile einen gestiegenen Bedarf auf.

Zu diesem Zweck bildete der Bürgermeister/Beigeordnete II im 1. Quartal 2019 eine Arbeitsgruppe, zu deren Mitgliedern die Beigeordneten I, III, VI sowie Vertreter des Dez. III, der Ämter 31, 61 und des FB 23 zählen. Die Mitglieder dieser AG haben sich mit den Möglichkeiten der Schaffung von Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Industrie-/Gewerbegebietes auseinandergesetzt.

Hierbei wurden tiefgreifend die umweltrechtlichen Belange, die wirtschaftlichen Bedürfnisse und die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten einschließlich der Pachtverhältnisse behandelt.

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar.

Industrie- und Gewerbeflächenermittlung

Die Gewerbe- und Industrieflächenbilanzierung der Anlage 3 ergibt sich aus der Darstellung des Beiplanes Gewerbe (Anlage 4). In der grau hinterlegten Zeile der Tabelle (Anlage 3) sind die vermarkteten Bestandsflächen ausgewiesen. In der grünen Zeile befinden sich die Werte für Entwicklungspotenziale. D.h. es handelt sich um ungenutzte Flächen. Der geplante Eulenberg ist in den beiden vorgenannten Zeilen nicht enthalten, sondern wird gesondert in der rot hinterlegten Zeile dargestellt.

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass in der Landeshauptstadt Magdeburg nur noch ca. 16,8 % (unter 20 % ist Handlungsbedarf geboten), somit ca. 186 ha, der im geltenden Flächennutzungsplan (Stand: 23.01.2020) dargestellten gewerblichen Bauflächen ungenutzt sind. Diese Fläche erscheint als absolute Zahl auf den ersten Blick hoch, muss aber im Nachfolgenden näher betrachtet werden. Die Investorenansprüche des produzierenden Gewerbes, für die Ansiedlungsflächen in der Landeshauptstadt Magdeburg gesucht werden, lassen sich insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur auf Industrieflächen befriedigen. Wie im Beiplan Gewerbe (Anlage 4) ersichtlich, befinden sich in den innerstädtischen Gewerbegebieten (z.B. Freie Straße / Langer Heinrich, Sülzeberg, Liebknechtstraße) keine allgemeinen Industrieflächen sowie keine Areale, die für großflächige Ansiedlungen zur Verfügung stehen. In Summe stehen gem. Flächennutzungsplan in den Stadtteilen Gewerbegebiet Nord und Großer Silberberg zwar ca. 79,14 ha zur Verfügung, jedoch bestehen nur für ca. 10 ha Baurecht (Industrie- und Logistik-Centrum, östlich August-Bebel-Damm und südlich Glindenberger Weg). Diese Flächen sind in der Anlage 4 rot umrandet gesondert dargestellt. Verkehrlich erschlossen und zur sofortigen Ansiedlung zur Verfügung stehen davon nur ca. 5 ha. Diese Areale sind in der Anlage 4 mit einer „1“ versehen. Diese ca. 5 ha stellen eine dramatisch geringe Fläche dar.

Dem oben dargestellten geringen Entwicklungspotenzial (ca. 16,8 % = ca. 186 ha) steht ein hoher Anteil genutzter bzw. vermarkteter gewerblicher Flächen von ca. 83,2 % und somit ca. 925 ha gegenüber (s. Anlage 3).

Neben der vorgenannten Knappheit an vermarktungsfähigen gewerblichen Flächen kommt hinzu, dass im gesamten Stadtgebiet nur relativ kleinteilige Industrieflächen sowie innerstädtische, kleinparzellige Gewerbeflächen vorhanden sind. Die größte unzerschnittene Fläche (Privateigentum) befindet sich im Industrie- und Logistik-Centrum Rothensee. Es handelt sich um das Areal auf dem die DB AG ein KLV-Terminal errichten wollte. Diese Fläche, die noch erschlossen werden muss, weist nur ca. 17,7 ha (brutto) auf, und ihr Zuschnitt ist vermarktungsschwerend bandartig (s. Anlage 4).

Bei Investorenanfragen kann sich die Landeshauptstadt effektiver Weise nur mit eigenen gewerblichen Flächen bewerben. Nur dann ist ein reibungsloser Ansiedlungsablauf zu gewährleisten. Nach Aussage des Dezernates III befinden sich geschätzt weniger als 15 ha Industrie- und Gewerbeflächen im städtischen Eigentum. Einzelne erschlossene städtische gewerbliche Flächen mit einer Fläche über 2 ha sind nicht mehr verfügbar.

Gestiegene Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen

Nach Auskunft der Investitions- und Marketing GmbH sind in den Jahren 2018 - 2019 rund 20 Investorenanfragen an der Landeshauptstadt Magdeburg vorbeigegangen, deren Flächenanfragen über 20 ha lagen (siehe Anlage 11).

Durch die großen Ansiedlungserfolge in den letzten 18 Monaten im Industrie- und Logistikzentrum Magdeburg Rothensee hat sich die Angebotssituation an Industrie- und Gewerbeflächen in Magdeburg deutlich verringert. Mit den flächenintensiven Projekten der Firmen REWE, Baytree, Raben, Amazon und Eglo sind in einem sehr kurzen Zeitraum über 50 ha Fläche belegt worden. Die Ansiedlungen im Industrie- und Logistikzentrum Rothensee bewegten sich in der Vergangenheit zwischen zwei und fünf Hektar, so dass die verfügbare Flächenreserve im Eigentum der Stadt in den letzten Monaten unerwartet schnell schwand. Auch die anderen Gewerbeflächen in städtischem Eigentum haben sich im gleichen Zeitraum deutlich reduziert. Derzeit steht die Stadt in Endverhandlungen über die Verkäufe der letzten freien Flächen im Gebiet Ölmühle.

Eine Erschließung und Entwicklung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen (gewerblicher Flächen) ist somit unabdingbar, insbesondere um die landes- und regionalplanerischen Ziele erfüllen zu können.

Mit der Erschließung und Entwicklung eines neuen Industrie-/ Gewerbegebietes soll kein weiteres Logistikzentrum entstehen, sondern das Ziel verfolgt werden, die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. Industriebetrieben (qualifizierte Arbeitsplätze) zu erreichen.

Vergleich möglicher potentieller Industrie- und Gewerbeflächen

Für eine Ausweisung von großflächigen Gewerbe-/Industriearealen wurden zwei mögliche Standorte auf dem Gebiet der Landeshauptstadt betrachtet.

Als potentielle Entwicklungsschwerpunkte wurden die Bereiche Sülzegrund (s. Anlage 5) und Eulenberg (s. Anlage 6) untersucht.

Aus Ressourcen sparenden Gründen kann nur ein Schwerpunkt entwickelt werden. Daher wurden beide Gebiete in einem Ranking gegenübergestellt (s. Anlage 7).

Folgende Hauptkriterien wurden zugrunde gelegt und entsprechend der Tabelle (Anlage 7) wie folgt gewichtet.

Kriterien	Gewichtung
Bauleitplanung:	7,5 %
Ansiedlungsflächen:	30,0 %
Grunderwerb:	7,5 %
Wirtschaft:	25,0 %
Umweltschutz:	20,0 %
Erschließung:	10,0 %

Die Begründung der Gewichtungen ist der Tabelle (Anlage 7) zu entnehmen.

In den Kategorien mit der größten Gewichtung (Ansiedlung und Wirtschaft) erreichte der Eulenberg eine deutlich höhere Punktzahl als der Sülzegrund. In den übrigen Kriterien wurden annähernd gleiche Ergebnisse erreicht.

Der Standort Eulenberg gewann nach Punkten.

Somit soll das Gewerbe-/ Industriegebiet Eulenberg entwickelt und erschlossen werden.

Liegenschaftsverhältnisse / Grundstücksneuordnung

Die Eigentumsverhältnisse (über die B-Plan-Grenzen hinaus) des zu entwickelnden Gewerbe-/ Industriegebietes Eulenberg gliedern sich wie folgt:

Privat:	ca.270 ha
Stadt:	ca. 52 ha
Kirche:	ca. 38 ha
BVVG:	ca. 20 ha
Bund:	ca. 17 ha
LSA:	ca. 2 ha

Von den ca. 350 ha B-Plan-Gebiet sind derzeit ca. 10 ha Straßen und Wege und ca. 340 ha Acker. Hinzu kommen ca. 10 ha Flächenerwerb für eine Anbindung an die B 81.

Demnach wären ca. 350 ha Acker von folgenden Eigentümern zu kompensieren:

Privat: ca. 247 ha

Stadt: ca. 46 ha

Kirche: ca. 43 ha

BVVG: ca. 14 ha

Der Stadt sind 7 Landwirte bekannt, die ca. 297 ha der Flächen im Eulenberg bewirtschaften. Eventuell weitere, der Stadt nicht bekannte Landwirte könnten Flächen nutzen, weil sie auch gleichzeitig Grundstückseigentümer sind, die Flächen weniger als 2 ha betragen oder Flächen per Pflugtausch genutzt werden. Dann sind diese Pachtverträge gegenüber der Behörde nicht anzeigepflichtig.

Die Stadt besitzt ca. 637 ha landwirtschaftliche Fläche, die außerhalb des Eulenbergs liegt. Ein Ersatz von den im Eulenberg „verlorengehenden“ Flächen ist nicht möglich, ohne anderen Pächtern zu kündigen.

Die stadteigenen Flächen reichen nicht vollumfänglich für einen Tausch aus.

Flächenersatz kann hier die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH (Landgesellschaft) im Rahmen eines sogenannten Solidarprinzips regeln. Somit würde der Flächenverlust nicht ausschließlich über die von der unmittelbaren Entwicklung des Eulenbergs betroffenen Pächter ausgeglichen werden.

Am 22.01.2020 fand ein Gespräch mit der Landgesellschaft zur möglichen Grundstücksneuordnung, verbunden mit der Kompensation von Ackerflächen für die „verdrängten“ Landwirte, statt.

Die Landgesellschaft besitzt im Umkreis von 20 km des Eulenbergs ca. 1.000 ha Grundvermögen. Im Land Sachsen-Anhalt umfasst das Grundvermögen der Landgesellschaft ca. 21.000 ha. Zudem besitzt sie weitreichende Kontakte zu den Landwirtschaftsbetrieben, die eine notwendige Kompensation der Ackerflächen auf „breite Schultern“ ermöglicht. Ziel ist es, Landwirte bzw. Landwirtschaftsbetriebe nicht in ihrer Existenz zu gefährden.

Daher soll die derzeit landwirtschaftliche Nutzung auch bis zum tatsächlichen Beginn der Erschließungsarbeiten oder der Wirtschaftsansiedlung fortgeführt werden können.

Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung daher schnellstmöglich erste Sondierungsgespräche mit den betroffenen Landwirten führen.

Fördermöglichkeiten

Zur Entwicklung des Eulenbergs fand ein Gespräch zwischen dem Bürgermeister/Beigeordneten II, den Beigeordneten I, III und VI und den Staatssekretären Herrn Dr. Weber (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie) und Herrn Wunsch (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung) am 28.01.2020 im Alten Rathaus statt. Die Staatssekretäre stellen der Landeshauptstadt Magdeburg eine 90-prozentige Erschließungsförderung in Aussicht. Voraussetzung für die geförderte Erschließung ist entweder ein Belegungsgrad der Industrie- und Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Magdeburg von mindestens 80 % bzw. die Entwicklung des Industrie-/Gewerbegebietes im Rahmen einer interregionalen Zusammenarbeit. Beide Voraussetzungen sind mit dem nachweislichen Belegungsgrad (siehe vorstehende Ausführungen) bzw. dem zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal bestehenden und sich in der Überarbeitung befindenden Kooperationsvertrag erfüllt.

Herr Dr. Weber wertete die zwischen der Landeshauptstadt und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH stattgefunden Besprechung zur Grundstücksneuordnung, verbunden mit der Kompensation von landwirtschaftlichen Flächen für die „verdrängten“ Landwirte, positiv.

Schwerpunkte der umweltrechtlichen Belange, die bei der Erschließung des Eulenberg zwingend umzusetzen sind, liegen in der Schaffung neuer Feldgehölzhecken und neuer Lebensräume für Feldlerche und Feldhamster als auch in der Kompensation von wertvollem Ackerboden.

Herr Dr. Weber informiert, dass hierfür erforderliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht zwingend vor Ort erbracht werden müssen. Die Landgesellschaft besitzt Flächen, die als „Öko-Konten“ genutzt/aufgestockt werden können. Somit müssen nicht weitere wertvolle Ackerflächen verloren gehen.

Ableitung des Planungsziels aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen entspricht den Zielen des gültigen Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP). Im LEP bildet die Landeshauptstadt Magdeburg den Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung sowie von Bundes- und Landesbedeutung (s. Anlage 8). Dies erfordert die Positionierung als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (LEP, Ziel Z 20).

Des Weiteren ist Magdeburg Teil eines im LEP ausgewiesenen Verdichtungsraums (s. Anlage 8). Daher soll Magdeburg „als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen“ (LEP, Ziel Z 8, S. 6).

Das Oberzentrum Magdeburg (s. Anlage 8) dient insbesondere „als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich“ (LEP, Ziel Z 33, S. 19).

Der LEP bildet das Plangebiet als Verdichtungsraum ab. Gemäß Ziel Z 10 des LEPs 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.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 (REP) konkretisiert die raumordnerischen Ziele des LEP.

Es sind keinerlei Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Bereich des Eulenberges dargestellt. Somit stehen der geplanten gewerblichen Nutzung seitens des REPs keine Raumwiderstände entgegen.

Ökologisches Energiekonzept

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen bzw. Hinweise zum ökologische Energiekonzepten diskutiert. Im Einzelnen könnte es sich um das Installieren von Photovoltaikanlagen auf Hallendächern und -wänden sowie das Etablieren eines Nahwärmenetzes mit einem Blockheizkraftwerk handeln.

ÖPNV

Der Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ befindet sich in einem nicht durch den ÖPNV erschlossenen Gebiet geringer Nutzungsdichte. Möglichkeiten für eine Neuerschließung durch den ÖPNV sind im Rahmen der Weiterführung des Bebauungsplans näher zu untersuchen. Hierbei wären grundsätzlich die Optionen einer Erschließung durch im Umfeld verkehrende Regionalbuslinien (z.B. 602 oder 161) oder die Verlängerung einer Buslinie der MVB (z. B. 53 bzw. 54) in Betracht zu ziehen (siehe Anlage 9).

Als naheliegende Vorüberlegung wäre die Erschließung und Vernetzung des Bebauungsplangebietes durch die Umverlegung der Bördebuslinie 602 im Rahmen von marego einzuschätzen. In der Anlage 9 sind drei Varianten dargestellt. Variante 1 weist zur jetzigen Linienführung nur eine geringe Verlängerung auf. Demnach ist mit kaum einer Fahrzeitverlängerung zu rechnen. Die Variante 2 sieht eine Verknüpfung mit dem Bahnhof/ZOB Sülzetal vor. Die benachbarten Gewerbegebiete Eulenberg und Osterweddingen werden durch dies Variante gut miteinander vernetzt. Des Weiteren bestehen Umsteigemöglichkeiten zur Regionalbahn und zum Bördebus 659. Bei der Variante 3 wird eine Anknüpfung an den ÖPNV-Knotenpunkt Bördepark Ost vorgesehen.

Radverkehr

Um neben dem ÖPNV auch mit dem Fahrrad das Plangebiet Eulenberg umwelt- und klimafreundlich zu erreichen, sollte ein umfangreicher Ausbau von Radwegen im Südwesten Magdeburgs und in der Gemeinde Sülzetal sowie Gemeinde Wanzleben-Börde erfolgen. In der Radwege-Konzeption (Anlage 10) sind Vorüberlegungen dargestellt. Ziel ist, das Plangebiet durch Radwege an die Siedlungsflächen von Ottersleben und Reform anzubinden. Des Weiteren sollte über die Stadtgrenze hinaus eine Anbindung an das Industriegebiet Osterweddingen sowie zur Gemeinde Wanzleben-Börde gewährleistet sein. Die Radwege können straßenbegleitend (z.B. Wanzleber Chaussee, Osterweddingener Chaussee, Bielefelder Straße) oder straßenunabhängig (entlang des Großen Wiesengrabens) geführt werden. Alle derzeit im Plangebiet Eulenberg vorgesehenen Verkehrsflächen sollen Radwege aufweisen, um den Wirtschaftsverkehren zu entgegen. In östlicher Richtung soll eine separate Radwegeanbindung zur Straße Siedlung Baumschule in Verlängerung der Halberstädter Chaussee erfolgen.

Suchraum für externe Kompensationsmaßnahmen

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ mit Industrie- und Gewerbegebietsflächen überplant. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu kompensieren ist. Aufgrund der umfangreichen Erschließung soll das Plangebiet mit gewerblichen Bauflächen möglichst optimal ausgenutzt werden. Daher sind die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Suchraum zwischen Westerhüsen, Sohlener Berge und Frohser Berg geplant (siehe Anlage 4). Eine weitere Entwicklung von Kompensationsflächen werden auch in der Nähe des Eulenberges im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Des Weiteren unterstützt uns auch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH landesweit mit insbesondere artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Lerchenfenster).

Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der zuvor genannten Engpässe an Gewerbe- und Industrieflächen sowie gemäß des o.g. Ergebnisses der Gegenüberstellung möglicher potentieller Industrie- und Gewerbeflächen soll das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ weitergeführt werden. Grundlage bilden die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg geführten Beschlüsse zur Aufstellung auf seiner Sitzung am 30. November 2000 mit Beschluss-Nr. 970-23(III)00 und der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs zum B-Plan auf seiner Sitzung am 15.03.2001 mit der Beschluss-Nr. 1103-28(III)01.

Die damaligen Planungsziele: „Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg“ bleiben bestehen.

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan mit dem dazu erforderlichen Umweltbericht dargelegt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht u. a. für Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - pflichtige Vorhaben ermöglicht.

In der Anlage 12 ist eine Terminkette zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens dargestellt.

Anlagen:

- DS0442/19 Anlage 1 Lageplan zum B-Plan Eulenberg
- DS0442/19 Anlage 2 Konzept zum B-Plan Eulenberg
- DS0442/19 Anlage 3 Bilanzierung der gewerblichen Bauflächen
- DS0442/19 Anlage 4 Flächennutzungsplan, Beiplan Gewerbe, Planungsstand zur Neuaufstellung
- DS0442/19 Anlage 5 Gewerbe- und Industriegebietskonzeption Sülzegrund
- DS0442/19 Anlage 6 Gewerbe- und Industriegebietskonzeption Eulenberg
- DS0442/19 Anlage 7 Gegenüberstellung der Industrie- und Gewerbegebietskonzeption –
Sülzegrund und Eulenberg
- DS0442/19 Anlage 8 LEP 2010, Raumstruktur Beikarte 1
- DS0442/19 Anlage 9 ÖPNV
- DS0442/19 Anlage 10 Radwegekonzeption
- DS0442/19 Anlage 11 „Verlorene“ Großprojekte 2018/2019
- DS0442/19 Anlage 12 Terminkette zur Bauleitplanung Eulenberg