

Industrie-/Gewerbegebiet Eulenberg

Eine Zusammenarbeit von:
(Federführung Bürgermeister)

Dezernat I (Umweltamt u.a.),

Dezernat II (Finanzen, Liegenschaftsservice),

Dezernat III (Wirtschaftsförderung)

Dezernat VI, Stadtplanungsamt

Vorweg:

Abstimmungsergebnisse der Ausschüsse

- 1. Ausschuss für Umwelt und Energie, 09.06.2020:**
 - > DS 0442/19 einstimmig (7-0-0) mit Änderungsantrag DS0442/19/1 empfohlen,
 - > DS0003/20 einstimmig (7-0-0) empfohlen
- 2. Ausschuss für Wirtschaftsförderung, ,Tourismus und regionale Entwicklung, 18.06.2020:**
 - > DS 0442/19 mit Änderungsantrag DS0442/19/1 (4-0-2) empfohlen,
 - > DS 0003/20 einstimmig (6-0-0) empfohlen
- 3. Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, 25.06.2020:**
 - > DS 0442/19 mit Änderungsantrag DS0442/19/1/1 (6-3-0) empfohlen,
 - > DS 0003/20 (7-1-1) empfohlen

Ausgangssituation:

- 1. Gestiegene Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen:**
 - > In den letzten Jahren über 50 ha Fläche vermarktet
 - > Besonders bei freien Industrieflächen besteht Mangel

- 2. Großflächige Investorenanfragen (größer 20ha) konnte Magdeburg nicht bedienen:**
 - 2018-19 gingen rund 20 Anfragen an Magdeburg vorbei (s. DS-Anlage 11)

Bauleitplanung: Bilanzierung der Gewerbe- und Industrieflächen

Stand: 10.03.2020

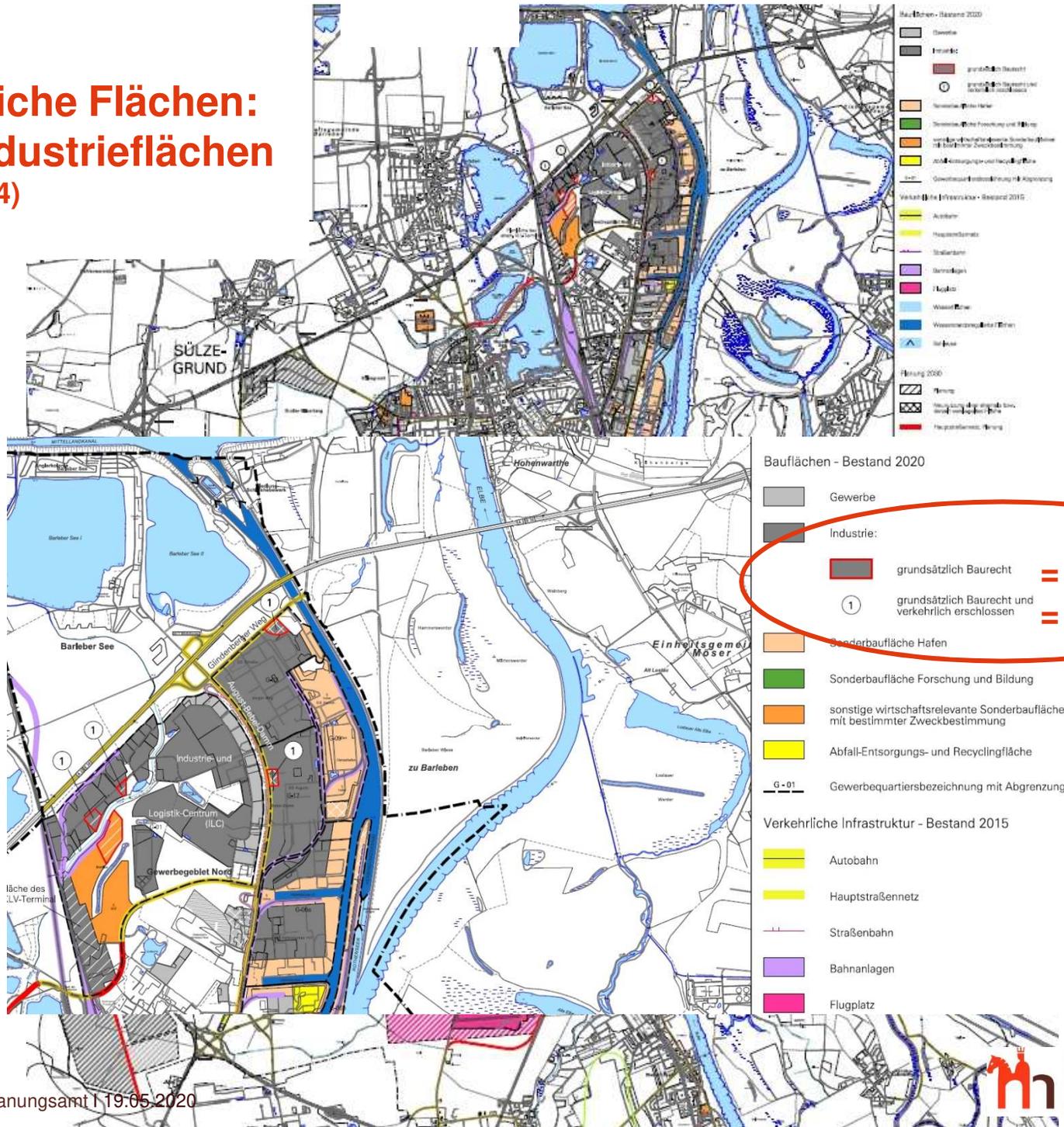
Grundlage: Flächennutzungsplan, Beiplan 02, Gewerbe, Planungsstand zur Neuaufstellung, Februar 2020

Planung (fl_cosde)	Nutzung	Gewerbe		Industrie		Gewerbe + Industrie	
		Fläche [ha]	Anteil	Fläche [ha]	Anteil	Fläche [ha]	Anteil
Gewerbliche Bauflächen gemäß der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes (Stand: 23.01.2020):							
0130a	Gewerbliche Baufläche, Bestand, vermarktet 1)	664,18	86,1%	261,36	76,8%	925,54	83,2%
0130b + 1300	Gewerbliche Baufläche, Entwicklungspotenzial 1) (Planung und Neunutzung 2))	107,40	13,9%	79,14	23,2%	186,54	16,8%
Summe 1) :		771,58	100,0%	340,50	100,0%	1.112,08	100,0%
Eulenberg, geplant:		40,21	5,2%	223,54	65,7%	263,75	23,7%
Summe, gesamt:		811,79	105,2%	564,04	165,7%	1.375,83	123,7%

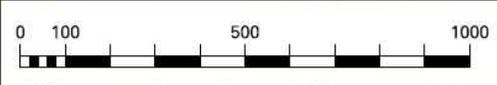
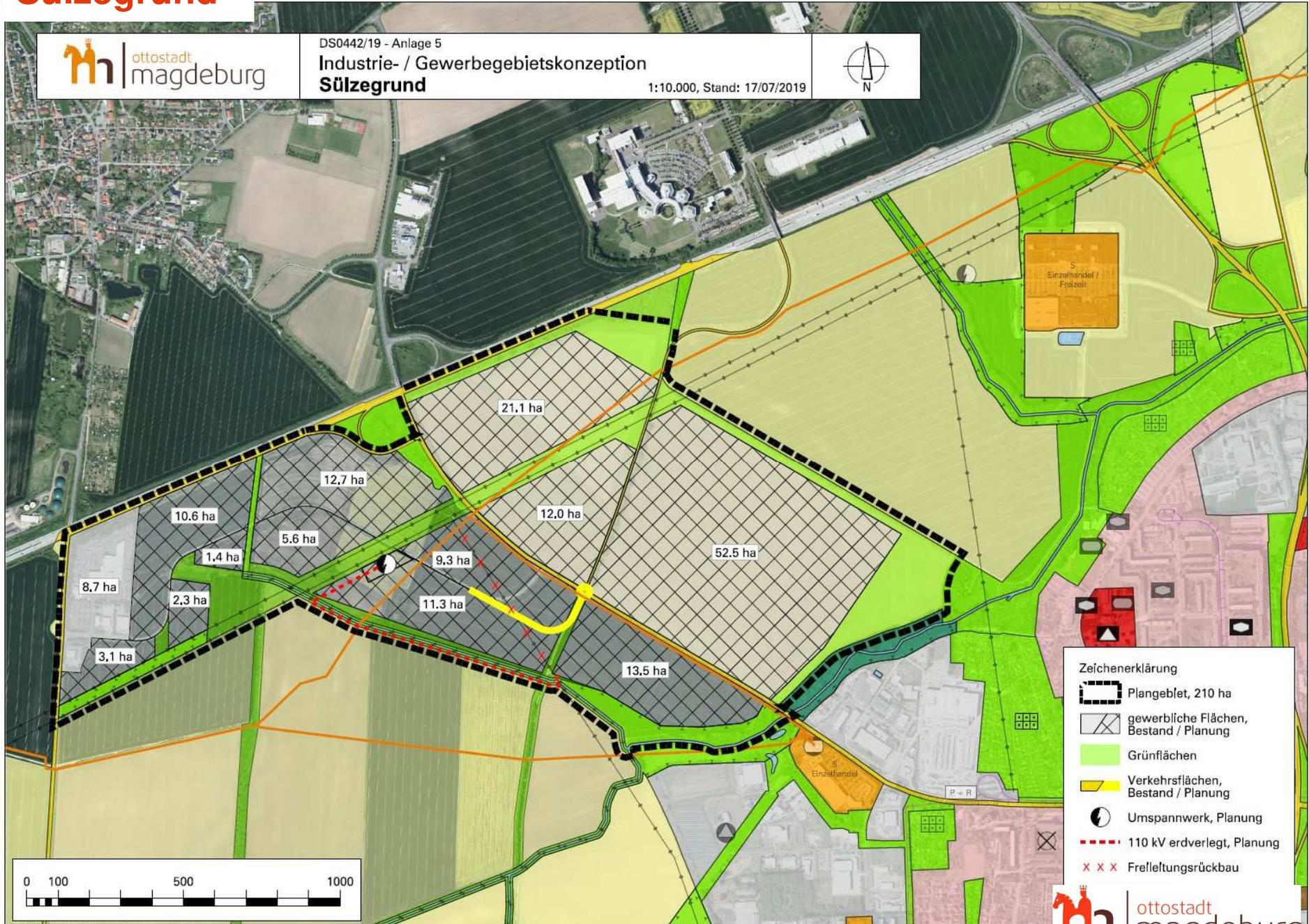
1) Werte ohne das Gewerbegebiet Eulenberg.

2) Neunutzung d.h. Entwicklung einer ehemals bzw. derzeit versiegelten Fläche (Brache).

Gewerbliche Flächen: Detail Industrieflächen (DS-Anlage 4)

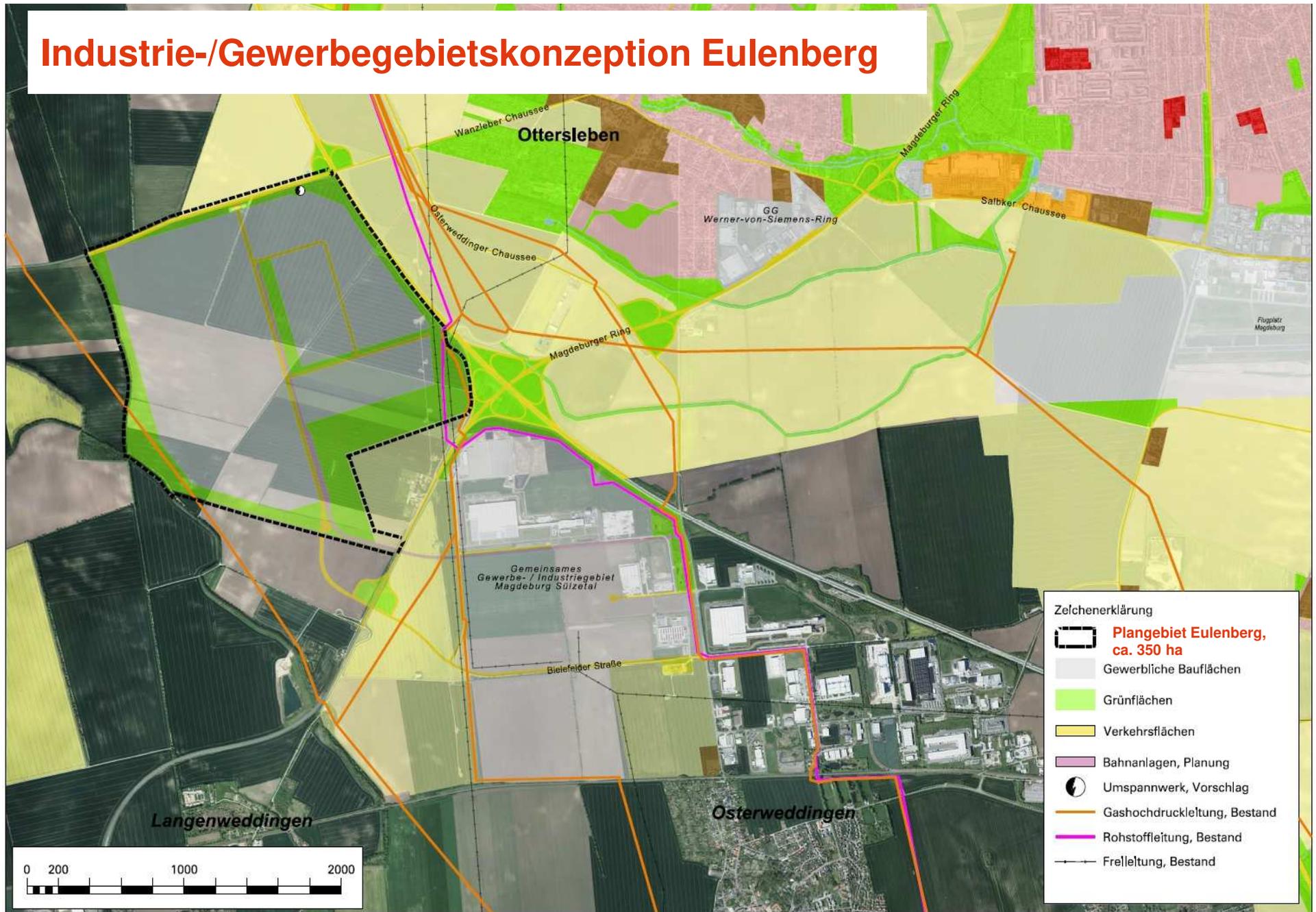


Sülzegrund

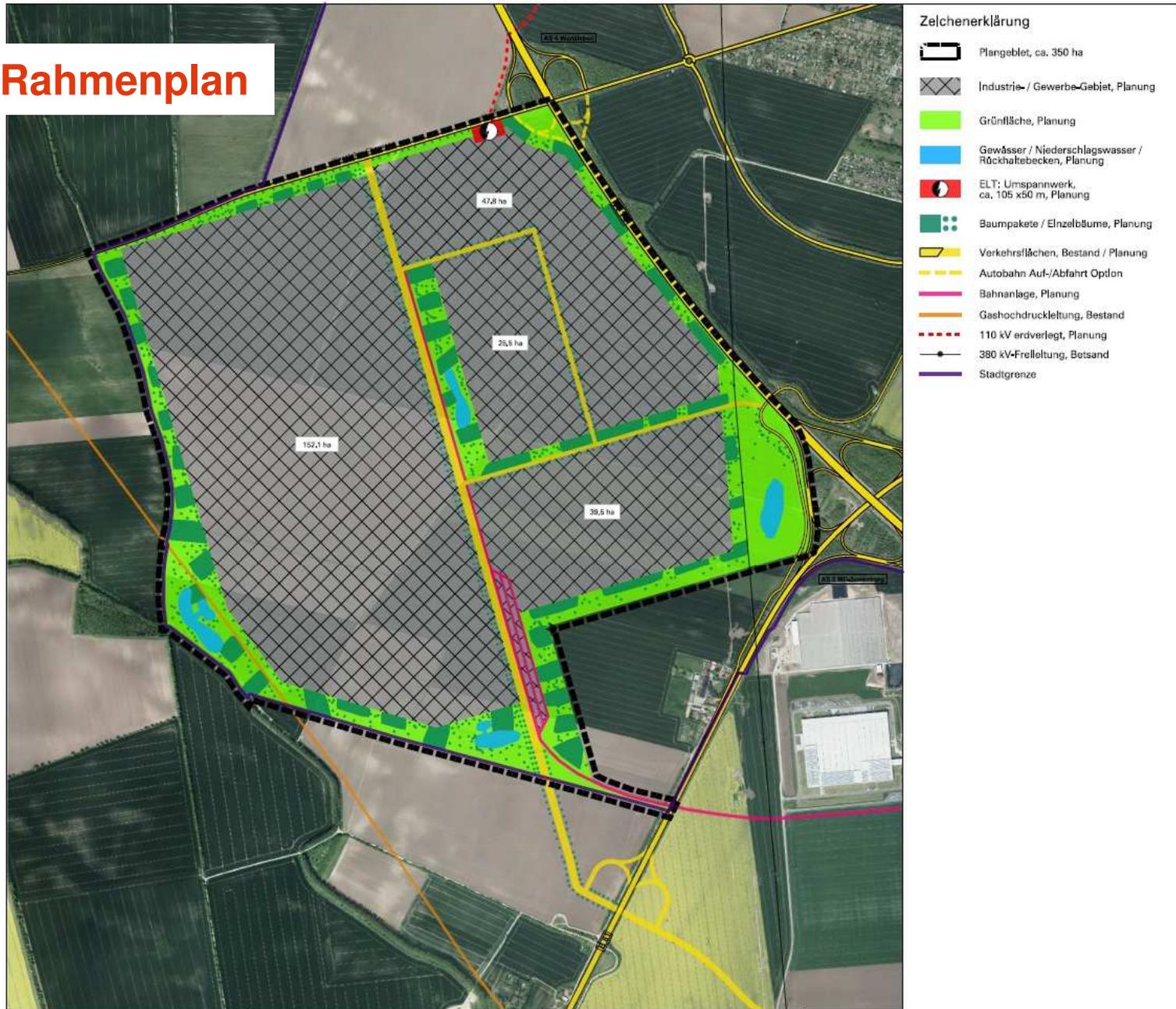


- Zeichenerklärung**
-  Plangebiet, 210 ha
 -  gewerbliche Flächen, Bestand / Planung
 -  Grünflächen
 -  Verkehrsflächen, Bestand / Planung
 -  Umspannwerk, Planung
 -  110 kV erdverlegt, Planung
 -  Freileitungsrückbau

Industrie-/Gewerbegebietskonzeption Eulenberg



Eulenberg: Rahmenplan



- Zelchenerklärung**
- Plangebiet, ca. 350 ha
 - Industrie- / Gewerbe-Gebiet, Planung
 - Grünfläche, Planung
 - Gewässer / Niederschlagswasser / Rückhaltebecken, Planung
 - ELT: Umspannwerk, ca. 105 x50 m, Planung
 - Baumpakete / Einzelbäume, Planung
 - Verkehrsflächen, Bestand / Planung
 - Autobahn Auf-/Abfahrt Option
 - Bahnanlage, Planung
 - Gashochdruckleitung, Bestand
 - 110 kV erdverlegt, Planung
 - 380 kV-Freileitung, Botsand
 - Stadtgrenze

Bauleitplanung: Gegenüberstellung Sülzegrund / Eulenberg

Ifd. Nr.	Kriterium	Sülzegrund				Eulenberg			
		Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)
1.0	Bauleitplanung (7,5%)		Mittelwert:	1,7	12,5		Mittelwert:	1,3	10,0
1.1	Flächennutzungsplan (FNP)		Nur teilweise im geltenden FNP als gewerbl. Fläche dargestellt.	1	7,5	FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Einfach machbar mit parallelem B-Plan.	Nicht im geltenden FNP dargestellt.	1	7,5
1.2	Bebauungsplan (BP)		Aufstellungsbeschluss BP Nr. 226-2 "Barleber Grund" liegt nur für Teilfläche vor.	1	7,5	Aufstellungsbeschluss BP Nr. 353-2 "Eulenberg" liegt vor;		1	7,5
1.3	Lage in der Stadt	Verdichtungsraum gem. LEP2010; Weiterführung Entwicklungsachse Ebendorfer Chaussee, Arrondierung der Ansiedlungen Am Großen Silberberg		3	22,5	Verdichtungsraum gem. LEP2010; großräumliche Verteilung der Arbeitsstätte gegenüberliegend des derzeitigen Schwerpunktes Gewerbegebiet Nord (ILC, Hafen usw.)		2	15,0
2.0	Ansiedlungsflächen (30%)		Mittelwert:	2,3	70,0		Mittelwert:	3,3	100,0
2.1	Gesamtgröße	ca. 155,4 ha gewerbliche Flächen; Plangebiet: ca. 210 ha		2	60,0	ca. 263,75 ha gewerbliche Flächen; Plangebiet: ca. 350 ha		4	120,0
2.2	Flächenzuschnitt		eingeschränkt durch vorhandene Straßen, Wasserläufe, Biotope, Freileitungen, Gashochdruckleitung, größte unzerschnittene Fläche ca. 52,5 ha	1	30,0	Sehr großflächige Ansiedlungen möglich; flexibel wählbar; sehr große Vielfalt bei den Flächenzuschnitten; Größte unzerschnittene Fläche über 150 ha		4	120,0
2.3	Relief / Gefälle	sehr eben, Gefälle unter 1 %		4	120,0		teilweise leicht hängig, Gefälle max. ca. 1,2 %	2	60,0
3.0	Grunderwerb (7,5%)		Mittelwert:	1,5	11,3		Mittelwert:	1	7,5
3.1	Anteil städtisches Eigentum an Gesamtfläche	ca. 84,6 ha = 40,3 %		2	15,0		ca. 52,3 ha = 14,9 % (Quelle: FB23)	1	7,5
3.2	Eigentümersituation		ca. 85 Privat-Eigentümer; Bund (nur 1 Flurstück); BVVG; Kirche (ca. 4 Gemeinden); LHMD = ca. 91 Eigentümer (ohne LH MD)	1	7,5		89 Privat-Eigentümer, BVVG, Kirche, LSA, LH MD = 73 Eigentümer (ohne LH MD) (Quelle: FB23)	1	7,5
4.0	Wirtschaft (25%)		Mittelwert:	2	50,0		Mittelwert:	3	75,0
4.1	Gewerbesteuereinnahmen	Grundsätzlich ist von Gewerbesteuereinnahmen auszugehen. Unterstellt man die Abhängigkeit zur Flächengröße, fallen sie geringer als beim Eulenberg aus.		2	50,0	Grundsätzlich ist von Gewerbesteuereinnahmen auszugehen. Unterstellt man die Abhängigkeit zur Flächengröße, fallen sie beim Eulenberg am höchsten aus.		3	75,0
4.2	Synergien zu anderen Gewerbegebieten	Es könnten sich Synergien mit dem Technologie-Park Ostfalen ergeben.		2	50,0	Entwicklung des Eulenberges in enger 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	75,0
5.0	Umweltschutz (20%)		Mittelwert:	1,5	30,0		Mittelwert:	1,5	30,0
5.1	Naturschutz	Keine Überplanung geschützter Biotope		3	60,0		Geschützte Biotope GB074-075 (Feldgehölzhecken) sind betroffen, vor der Beseitigung ist die Kompensationmaßnahme zu realisieren.	1	20,0
5.2	Klimaschutz		Klimafunktionskarte: Kaltluftproduktion für Kannenstieg (Wohnen)	1	20,0		Klimafunktionskarte: Hohe Kaltluftproduktion für Gewerbegebiet Gemeinde Sülzetal (Arbeiten)	1	20,0
5.3	Bodenschutz		Inanspruchnahme sehr wertvoller Böden	0	0,0		Inanspruchnahme sehr wertvoller Böden	0	0,0
5.4	Immissionsschutz (Lärm)		Ansiedlungsflächen befinden sich in erheblich größerer Nähe zu den Wohnbauflächen (Kannenstieg) sowie in Hauptwindrichtung zu diesen gem. FNP; Daher ist mit Einschränkungen bei der Gebietsausweisung zu rechnen. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.	1	20,0	Ansiedlungsflächen liegen außerhalb Hauptwindrichtung zu Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan. Gem. Immissionsschutzgutachten kann das Planungsziel Industrie-/Gewerbegebiet umgesetzt werden.		3	60,0
5.5	Wasserschutz	Versickerung im Gebiet mit zulässig gedrosseltem Einlauf in Vorfluter Kratzbreite u. Große Sülze; keine Hochwassergefahr		2	40,0	Versickerung im Gebiet mit zulässig gedrosseltem Einlauf in Vorfluter Seerennengraben u. Gr. Wiesengraben; keine Hochwassergefahr		2	40,0

Bauleitplanung: Gegenüberstellung Sülzegrund / Eulenberg

Ifd. Nr.	Kriterium	Sülzegrund				Eulenberg				
		Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	Pro	contra	Punkte (ungewichtet)	Ergebnis (gewichtet)	
5.6	Ausgleich	Ausgleich bezogen auf Bodeninanspruchnahme im Landschaftsraum möglich inkl. landschaftsbildgerechte Einfügung.	Aufgrund der Erfahrungswerte ist auch mit umfangreichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Hamster, Feldlerchen) zu rechnen.	2	40,0	Ausgleich bezogen auf Bodeninanspruchnahme im Landschaftsraum möglich inkl. landschaftsbildgerechte Einfügung.	Gem. vorliegenden Artenschutzgutachten ist ein umfangreicher Ausgleich der Feldlerchenvorkommen erforderlich.	2	40,0	
6.0	Erschließung (10%)			Mittelwert: 2,0	19,6			Mittelwert: 1,9	19,2	
6.1	Verkehr			Mittelwert: 1,7	16,7			Mittelwert: 2,3	23,3	
6.1.1	Kfz-Verkehr	direkte Lage an Anschlussstelle Kannenstieg der BAB 2		3	30,0	direkte Lage an Anschlussstelle Wanzeleben der BAB 14 (Erweiterungsflächen vorhanden) und dazu zweite Anbindung an B 81 (Magdeburger Ring) u. Anschlussstelle MD-Sudenburg der BAB 14		4	40,0	
6.1.2	ÖPNV	Verlängerung der Straßenbahn Linie 1 entlang Ebendorfer Chaussee mit moderaten Kosten möglich		2	20,0	Verlängerung der Straßenbahn Linie 10 entlang Halberstädter Chaussee, Erschließung Ottersleben 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)			Mittelwert: 2,3	22,5			Mittelwert: 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) Adaptionfähigkeit an den SW-Anfall, c) Deutlich geringster Entlastungsfrachtwachst, d) In Relation zu den Ansiedlungsflächen 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 Kanalbaumaßnahmen am vorhandenen Kanalnetz sowie zusätzlich ein neues Abwasserpumpwerk, c) Erhebliche zusätzliche jährliche Energiekosten.	1	10,0	In Relation zu den Ansiedlungsflächen moderate Kosten: Die erforderliche Netzerweiterung 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 Mischwassernetz 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 vermarktbarere Ansiedlungsflächen 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 Leitungsheranführung ist mit ca. 2,4 Mio. € ohne MWST. günstiger als beim Eulenberg (ca. 3,6 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	Aufwand ist mit ca. 0,75 Mio. € ohne MWST. erheblich günstiger als beim Eulenberg (ca. 3,8 Mio. € ohne MWST.).		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:	11,0	193,3				
								Wertung Eulenberg:	12,1	241,7

Erläuterungen:

Aufgrund von Rundungen können sich Abweichungen im Ergebnis ergeben.

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 hervorragenden Maß.

Gewichtetes Ergebnis = Punkte x Gewichtung (%)

Wertung: Je höher die Zahl umso besser

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 Magdeburgs stärken (ISEK, Teil A, Seite 25: Leitbild: "Magdeburg - Stadt der Wirtschaft"). Daher sind die Kriterien Ansiedlungsflächen (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%) entfalten keinen Selbstzweck, sondern dienen der zügigen und effektiven Entwicklung sowie Betreibung des Gewerbegebietes. Diese Kriterien sind daher geringer gewichtet. Der Erschließung kommt tendenziell mit 10 % gegenüber 7,5% noch eine höhere Bedeutung zu.

Vorbereitende Gespräche / Vorüberlegungen:

1. **Gespräche mit der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH:**
 - > **Tausch von Landwirtschaftsflächen:**
 - Ziel ist keinen Landwirt in seiner Existenz zu gefährden
 - > **Suchraum für externe Kompensationsmaßnahmen:**
 - z.B. Lerchenfenster, Hamster-Ausgleichsflächen

2. **Gespräche mit dem Umwelt-Ministerium sowie Wirtschafts-Ministerium:**
 - > **90 %ige Förderung in Aussicht gestellt**

3. **Vorüberlegungen:**
 - > **ÖPNV**
 - > **Radverkehr**
 - >> **Ziel: umwelt- und klimafreundliche Verkehrsanbindung**

Bauleitplanung: Konzept zum Bebauungsplan Nr. 353-2

