

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0249/22	Datum 06.05.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.06.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.07.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	25.08.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	01.09.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, III, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		
	Klimarelevanz		

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483-6 "Elb-Hafen"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
 - im Norden: durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 1530 der Flur 476,
 - im Osten: durch den Flusslauf der Elbe,
 - im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Thüringer Straße sowie die östliche bzw. nördliche Grenze des Flurstücks 10183 und die nördliche Begrenzung der Flurstücke 7655, 7654 der Flur 476,
 - im Westen: durch die östliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Straße Alt Salbke, die südliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche, die südliche, westliche und nördliche Begrenzung des Flurstücks 5529/2 der Flur 476, weiterverlaufend auf der östlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Straße Alt Salbke, der Oschersleber Straße weiterverlaufend an der östlichen Begrenzung des Nachtigallenstiegs bis zur Kroppenstedter Straße einschließlich der westlichen und nördlichen Begrenzung des Flurstücks 3535/1, weiterverlaufend an der westlichen Begrenzung der Flurstücke 3519/4 und 3519/3

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schließung der Raumkante an der Oschersleber Straße durch straßenseitige Bebauung
- Entwicklung moderner, klimaangepasster Wohn- und Mischgebiete mit der dazugehörigen Erschließung sowie Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Altlastensituation
- Lückenschließung in der Alternativroute des Elberadwegs
- Entwicklung und Sicherung eines Zugangs vom Ortskern Salbke bis zur Elbe (Verlängerung Kroppenstedter Straße) mit Anschluss an den Elberadweg (Alternativroute).

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Gewerbliche Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

3. 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 Bürger*innenversammlung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

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

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	Sachbearbeiterin Frau Callehn Tel. 5382	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordneter VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	12.08.2022
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Salbke, südlich schließt der Stadtteil Westerhüsen an. Bei dem 52 ha großen Gelände handelt es sich um das ehemalige Werksgelände der Chemiefabrik Fahlberg-List, der weltweit erste Produzent des Süßstoffs Saccharin, auf dem vor 1990 auch Pflanzenschutzmittel hergestellt wurden. Das Werk wurde in den 90er Jahren geschlossen und weitgehend abgebrochen, ein kleiner Teil der Anlagen wurde bis vor wenigen Jahren von der Schirm AG zur Herstellung von Pflanzenschutzmitteln genutzt. Zuletzt war der Eigentümer der größten Flächen der Agrarbetrieb Ceravis AG. Die Flächen sind derzeit in Verkaufsverhandlung. Der überwiegende Teil des Areals liegt jedoch brach.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung der Industriebranche und die Sanierung der Altlastenflächen ein zentraler Baustein der Stadtteilentwicklung Südost und der Stärkung des Stadtteilimages.

Die Barrierewirkung des Werksgeländes zur Elbe wird aufgehoben. Es entsteht im nördlichen Bereich eine Erweiterung des Stadtteils Salbke und im Süden eine Ergänzung des Stadtteils Westerhüsen, mit deutlicher Trennung der Stadtteile durch eine grüne Mitte mit Verbindung zur Elbe. Die Höhenentwicklung der neuen Baugebiete soll dem jeweiligen Charakter der Stadtteile entsprechen.

Im mittleren Teil des Gesamtgebiets liegt die stärkste Altlastenkonzentration vor, so dass hier eine Freiflächenentwicklung mit gewerblichen Nutzungen im touristischen, gastronomischen sowie (Wasser-)Sport- und Freizeitbereich angestrebt wird.

Neben einer hochwertigen, modernen und vielfältigen Wohnnutzung sollen durch die gewerbliche Nutzung die für die Altlastenfreistellung nötigen Arbeitsplätze entstehen.

Weitere städtebauliche Ziele sind der Lückenschluss und Ausbau des Elberadwegs (Alternativroute).

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet die Altlastensanierung und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten. Eine transparente Öffentlichkeitsarbeit im Hinblick auf den Umgang mit den Altlasten ist für die Entwicklung und das Bebauungsplanverfahren maßgeblich.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) sind die Flächen mit einem Mischbauflächenpotential dargestellt.

Begründung der Klimarelevanz:

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuchs berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Folgende klimarelevante Maßnahmen aus dem Masterplan 100% Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept werden in der B-Plan-Aufstellung berücksichtigt:

B 2.3 Nachverdichtung

C 1.2 Verkürzung notwendiger Wege

C 5.2 Ausbau Car-Sharing

M-13 Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen

M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente (Begrünung von Grundstücken) und

M-62 Stadtgrün mit klimagerechten Baumarten in der Grünordnung

M-82 Modal Split

Anlagen:

DS0249/22 Anlage 1 Lageplan