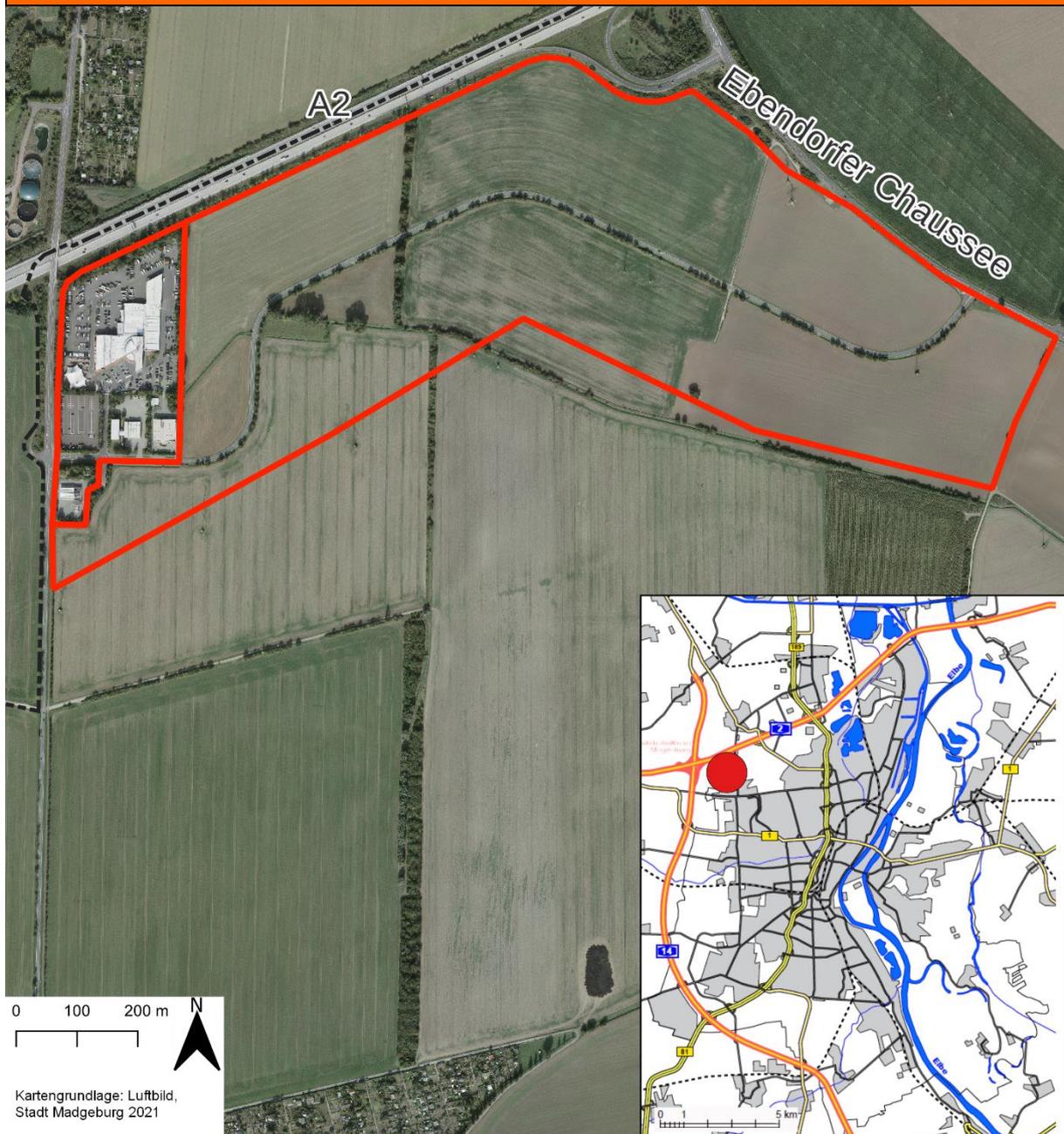


Großer Silberberg



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

1 Stammdaten	
1.1	Standort und Lage in Magdeburg Lage im Nordwesten Magdeburgs außerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs und südlich der Autobahn A2
1.2	Gebietstyp Entwicklungsstandort im Osten Klassisches Gewerbegebiet im Westen BauNVO: GE, im Osten teils auch GI geplant
1.3	Handlungstyp Neuentwicklung (Ostteil) bzw. Bestandspflege (Westteil)
1.4	Größe ⁱ 70,3 ha
1.5	Eigentümer und Eigentumsstrukturen Unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen überwiegend im Besitz der Landeshauptstadt. Übrige gewerblich genutzte Flächen im Privatbesitz.
2 Flächennutzung und Flächenverfügbarkeitⁱⁱ	
2.1	Überwiegende Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaft und Grünland: 59,3 ha (ca. 84 %) Kfz-Gewerbe: 7,2 ha (ca. 10 %)
2.2	Weitere Nutzungen keine
2.3	Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen Gewerbliche Potenzialflächen: 59,3 ha brutto (aktuell Landwirtschaft/Grünland, im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, langfristig gewerblich nutzbar)
2.4	Gebietscharakter <ul style="list-style-type: none"> Bestandsgebiet: Kleiner, relativ moderner Gewerbebestandort mit Kfz-Fokus am Stadtrand Ostteil: Landwirtschaftliche Nutzfläche
2.5	Charakter Umgebung <ul style="list-style-type: none"> Ländlich geprägte Umgebung, bestehend aus Feldern Direkte Lage an der A2 Nähe zum Klinikum Magdeburg

Nutzungen im Gebiet¹

Am Großen Silberberg 5 / Einfahrt Am Großen Silberberg 3



Ansicht Westteil des Gebiets von Osten (Straße Am Großen Silberberg)



Entwicklungspotenzial Straße Am Großen Silberberg, Blick nach Osten



Entwicklungspotenzial südlich Autobahn A2



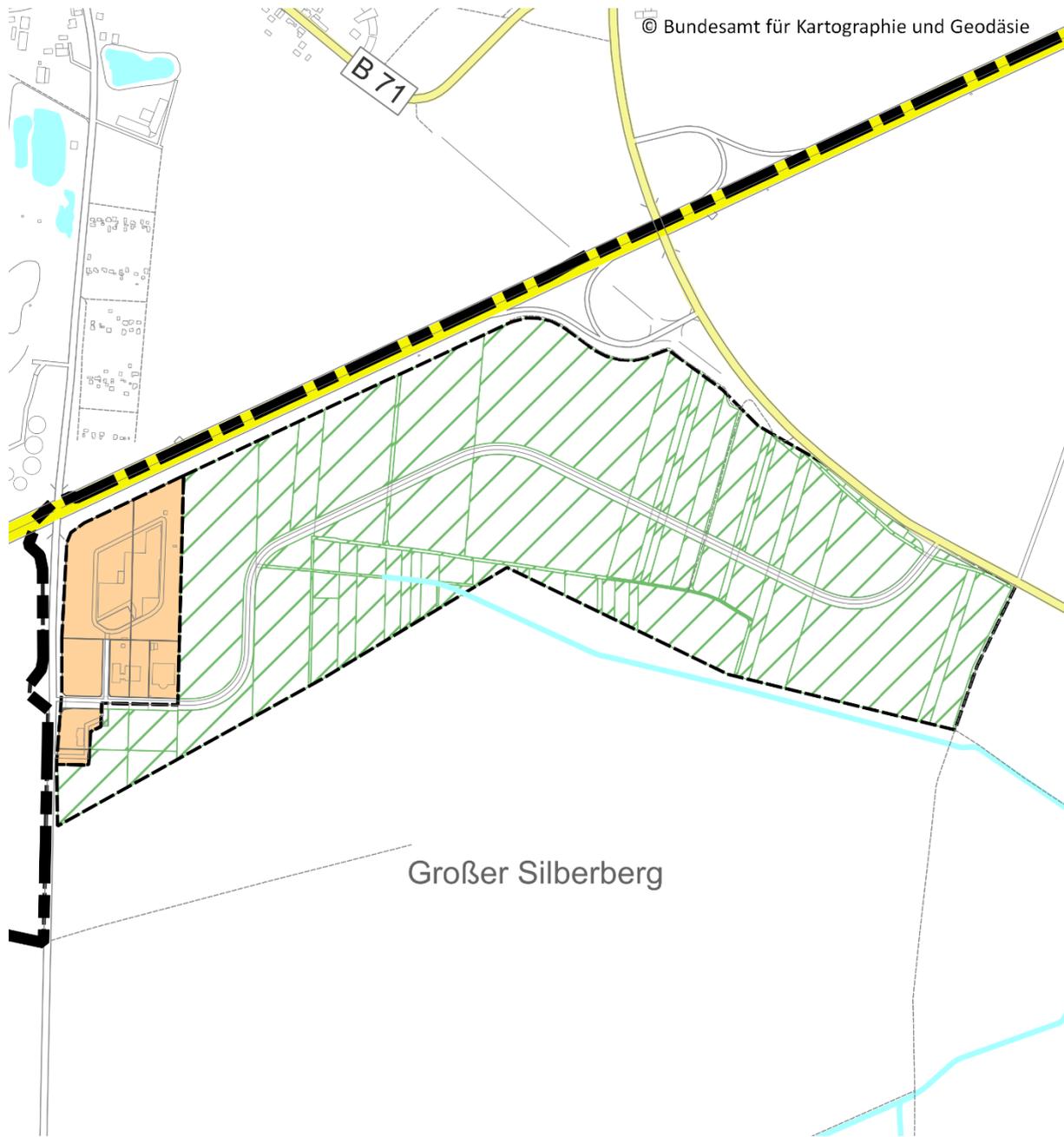
Entwicklungspotenzial westlich A2-Anschlussstelle Kannenstieg



Kreuzung Ebendorfer Chaussee / Straße Am Großen Silberberg

¹ Fotos: Stadt Magdeburg / Bernd Kapelle

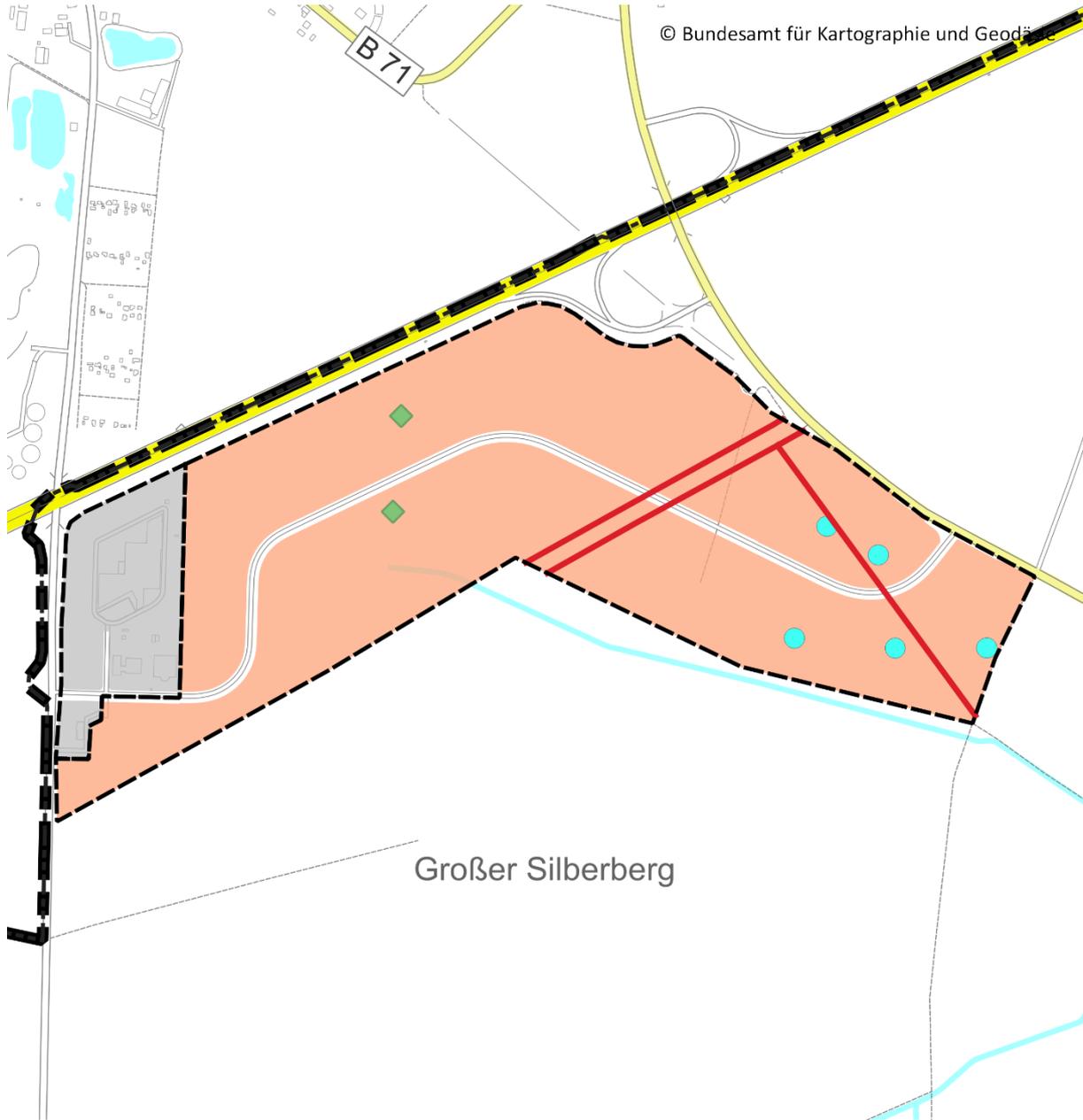
Karte 1: Bestandsnutzung März 2022



Dominierende Nutzung

- | | | |
|---|--|---|
| Produzierendes Gewerbe | Unternehmensorientierte DL | Sonstige gewerbliche Nutzung |
| Gemischtes Gewerbe | Haushaltsorientierte DL | Nicht gewerblich genutzt |
| Logistik, Lager, Großhandel | Sonstige Dienstleistungen | Zufahrtswege/-straßen, Parkplätze |
| Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe | Kommerzielle Freizeitnutzungen | Öffentliche Straßen |
| Ver- und Entsorgung | Hotel, Gastronomie | Brache |
| Einzelhandel | Wohnen | Leerstand |
| Flächenextensive DL | Soziale Infrastruktur | Grün/Gehölz/Landwirtschaft |
| | | Grenze Vertiefungsgebiet |

Karte 2: Entwicklungsperspektiven



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Großer Silberberg

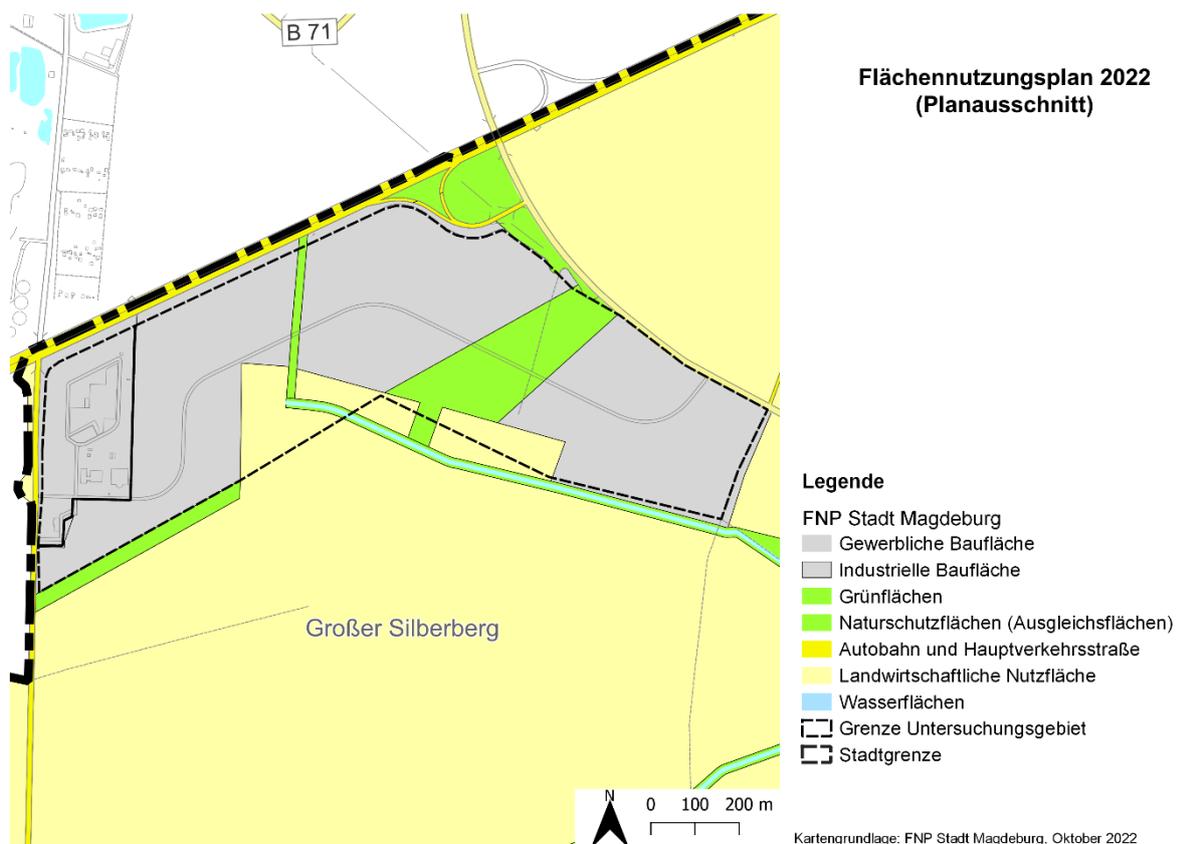
Bestand und Planung

- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Grenze Vertiefungsgebiet

Besonderheiten auf verfügbaren gewerblichen Flächenpotenzialen

- Altlastenverdacht
- vorhandene Altlasten
- Baudenkmal
- Denkmalbereich
- Bodendenkmal
- ökologische Bindung
- Hochspannungsleitung

3 Planungssituation		
3.1	Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) ⁱⁱⁱ	Landwirtschaftliche Nutzfläche, gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung), Grünfläche
3.2	B-Plan ^{iv}	<ul style="list-style-type: none"> B-Plan: 226-2 „Barleber Grund“ im Verfahren: Festsetzungen: Neuer Geltungsbereich d. Umgrenzung; Planungsziel: Ausweisung von Gewerbegebieten B-Plan: 226-2.2 „DEKRA Niederlassung und benachbarte Grundstücke“: Festsetzungen: Stellplätze mit halbdurchlässigen Belägen befestigen, öffentliche und private Grünplätze herstellen und dauerhaft unterhalten
3.3	ISEK 2025	Keine Aussage.
3.4	Bodenrichtwert ^v	<ul style="list-style-type: none"> „Großer Silberberg Ost“: Gewerbegebiet: 15 €/m² „Großer Silberberg West“: Gewerbegebiet: 40 €/m²
3.5	Sonstige Planungen	Keine Informationen



4	Infrastruktur	
4.1	Verkehrliche Erschließung	Prinzipiell durch Straße „Am Großen Silberberg“ gegeben
4.2	Medienschließung ^{vi}	<ul style="list-style-type: none"> • „Großer Silberberg West“: Ortsüblich • „Großer Silberberg Ost“: Keine Erschließung vorhanden
4.3	Entfernung zur Autobahn	Tatsächliche Fahrtstrecke zur A2: 2,5km (Dauer: 3 Minuten)
4.4	Breitbandversorgung ^{vii}	<ul style="list-style-type: none"> • „Großer Silberberg West“: Glasfaserverfügbarkeit im gesamten Gebiet; Nördlicher Teil: > 95-100% 1.000Mbit/s, Südlicher Teil: 0-10% 1.000Mbit/s • „Großer Silberberg Ost“: keine Breitbandversorgung
4.5	Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	Keine
5	ÖPNV^{viii}	
5.1	ÖPNV Innerstädtisch	<ul style="list-style-type: none"> • Haltestelle „Großer Silberberg“ im westlichen Teilgebiet • Bus 71 verkehrt alle 60 Minuten zwischen 6 und 18 Uhr (werktags) Richtung Olvenstedt und Neue Neustadt
5.2	ÖPNV Region Magdeburg	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptbahnhof in 30 Minuten erreichbar, dort Anschluss an Regionalverkehr
5.3	ÖPNV überregional	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptbahnhof in 30 Minuten erreichbar

6 Chancen
<p>a) Schnelle Anbindung an Autobahn A2, Nähe zur A 14</p> <p>b) Keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft</p> <p>c) Flächenpotenziale überwiegend im Eigentum der Landeshauptstadt</p>
7 Besonderheiten und Hemmnisse
<p>a) Bisher fehlendes Baurecht</p> <p>b) Fehlende technische Erschließung (u. a. Abwasser und Elektrizität)</p> <p>c) Eingeschränkte ÖPNV-Anbindung</p> <p>d) Hochspannungsleitung verläuft durch das Gebiet</p> <p>e) Bodendenkmal im Osten des Gebiets</p> <p>f) Kleines linienförmiges Biotop im Gebiet</p> <p>g) Fehlende Breitbandversorgung im Süden des Bestandsgebietes „Großer Silberberg West“</p>
8 Aufgaben und Handlungsansätze
<p>a) Schaffung von Baurecht und Neuentwicklung des Standorts</p> <p>b) Profilbildung des Standorts</p> <p>c) Ansiedlungsmanagement</p>

9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung

- a) Neuentwicklung eines Gewerbestandorts
- b) Aufgrund der stadträumlich isolierten Lage wäre der Standort prinzipiell sehr gut für geeignet für Betriebe, die emittieren und/oder einen 24/7-Betrieb benötigen. Aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind allerdings keine großflächigen Ansiedlungen möglich. Für kleine und mittelständische Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem produzierenden Handwerk mit Flächenbedarfen zwischen rd. 0,5 und rd. 5,0 ha ist der Standort sehr gut geeignet.
- c) Ausschluss von Einzelhandel

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtverwaltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Ausbau Breitbandanbindung im Bestandsgebiet	Hoch	Gering	Kurzfristig	Mittel bis hoch
Abschluss des Bebauungsplanverfahrens	Hoch	Hoch	Mittelfristig	Mittel
Technische Erschließung (Medien), Ostteil	Mittel	Mittel	Mittelfristig	Hoch

A: eigene Einschätzung

B: geringer Aufwand = bis zu 10 Arbeitstage, mittlerer Aufwand = 10 bis zu 100 Arbeitstag, hoher Aufwand = mehr als 100 Arbeitstage

C: kurzfristig = bis 2 Jahre, mittelfristig = 3 bis 5 Jahre, langfristig = mehr als 5 Jahre

D: geringe Kosten = bis 10.000 Euro, mittlere Kosten = 10.000 bis 100.000 Euro, mittlere bis hohe Kosten = 100.000 bis 1.000.000 Euro, hohe Kosten = mehr als 1.000.000 Euro

ⁱ Eigene Erhebung, Magdeburg im März 2022.

ⁱⁱ Ebd.

ⁱⁱⁱ FNP Magdeburg, Stadt Magdeburg.

^{iv} OTTOSTADT MAGDEBURG (Hrsg.): „Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Magdeburg“. URL: www.magdeburg.de/Start/B%C3%BCrger-Stadt/Verwaltung-Service/index.php?&object=tx,37.14051.1&ModID=10&FID=37.763.1&kat=&ort=0&call=0&sfwort=0&La=1, 19.05.2022.

^v LANDESAMT F. VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2022): „Bodenrichtwerte Sachsen-Anhalts“. URL: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geodatendienst-bodenrichtwerte.html, 18.05.2022

^{vi} LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG (Hrsg.) (2010): „Gewerbegebietsübersicht Landeshauptstadt Magdeburg“.

^{vii} BUNDESNETZAGENTUR (Hrsg.) (2021): „Breitbandatlas“. URL: www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html, 18.05.2022.

^{viii} URL: www.mvbnet.de/fahrinfo/fahrplanauskunft und www.mvbnet.de//files/2021/12/DRUCK_A3-Netzplan-MVB_Dez2021_web.pdf, 18.05.2022.