

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0325/07</b>	<b>Datum</b> 13.07.2007
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	28.08.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	02.10.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.10.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.11.2007	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

## **2. Änderung Geltungsbereich B-Plan Nr. 102-2 "Niegripper Straße"**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 09.07.1998 den Beschluss (Beschluss-Nr. 1730-85(II)98) gefasst zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102-2 „Niegripper Straße“. Mit Beschluss des Stadtrates vom 07.07.04 (Beschluss-Nr. 038-1(IV)04) wurde das Plangebiet in seinem Geltungsbereich geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ wird erneut geändert.

Das Plangebiet wird verkleinert, liegt in der Flur 207 und wird nunmehr umgrenzt:

- im Norden: von der Nordostgrenze der Flurstücke 10191, 280/1, 279/1, der Nordwestgrenze des Flurstückes 48/1 und deren nordöstlicher Verlängerung, der Nordwestgrenze des Flurstückes 48/3, der Nordostgrenze des Flurstückes 960/42,
- im Westen: von der Nordwest- und Westgrenze des Flurstückes 459/41, von der Südwestgrenze des Flurstückes 79, von der Nordwestgrenze der Flurstücke 40/1 und 40/2,
- im Süden: von der Südgrenze der Lindenstraße,
- im Osten: von der Ostgrenze der Ziegeleistraße, der Ostgrenze der Flurstücke 50/2, 50/1, 10191.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Plangebietsänderung erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des geänderten Geltungsbereichs, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten des Stadtplanungsamtes, sowie durch eine Bürgerversammlung.

2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 über die Änderung des Geltungsbereichs zu benachrichtigen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr		Euro		Jahr		Euro	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	November 2007
--------	---------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Begründung:**

Am 09.07.1998 beschloss der Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ aufzustellen. Planungsziel war die Ausweisung von Wohngebieten am nördlichen Rand der Ortslage Rothensee gem. Ausweisungen des damaligen Teil-Flächennutzungsplanes Rothensee sowie die Anbindung der Niegripper Straße über die zu verlängernde Burger Straße an die Oebisfelder Brücke.

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung am 13.07.1999) und Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplanes fand vom 23.01.01 bis zum 23.02.01 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Es gingen umfangreiche Anregungen und wesentlichen Bedenken zum Planinhalt ein hinsichtlich der Festsetzung von Wohngebieten im Bereich vorhandener und geplanter (bzw. zu erwartender) Immissionen, ausgehend von Gewerbe und Industrie der nördlich und nordöstlich vorhandenen und geplanten Baugebiete (u.a. MVB-Betriebshof, Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone 1, Betriebe östlich des August-Bebel-Dammes). Im Ergebnis der Abwägung wurden das Plangebiet verkleinert und die Wohngebietsfestsetzungen deutlich verringert. Auf die Festsetzung von Wohngebieten nördlich der Niegripper Straße wurde gänzlich verzichtet und auf der Fläche des ehemaligen LPG-Wirtschaftshofes wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet statt allgemeinem Wohngebiet im B-Plan-Entwurf festgesetzt. Der Stadtrat beschloss am 12.07.04 die Abwägungsergebnisse, die Verkleinerung des Plangebietes und den Entwurf zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen von Grundstücksbesitzern aus dem Plangebiet ein. Außerdem änderten sich die Rahmenbedingungen der Planung hinsichtlich der Verkehrsführung in der Ortslage Rothensee. Durch die Veränderungen der Planung des KLV-Terminals der Bahn konnte die Oebisfelder Straße an die neugebaute Oebisfelder Brücke entgegen den ursprünglichen Planungen angebunden werden. Damit entfiel das Erfordernis, die Ortslage über die auszubauende Niegripper Straße anzubinden. Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs war die Folge.

Der zweite Entwurf zum Bebauungsplan wurde am 12.01.06 vom Stadtrat beschlossen und vom 17.02. bis zum 21.03.06 öffentlich ausgelegt. Es gingen erneut abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Änderungen am Planungsinhalt wurden nochmals erforderlich, begründet durch die bereits in Vorbereitung befindliche Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes zwischen Lindhorster und Jersleber Straße. Dadurch entfiel das Erfordernis der Festsetzung des öffentlichen Kinderspielplatzes, auch der Bolzplatzes soll entfallen.

Aufgrund der mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 verbundenen Übergangsfristen konnte damit das Aufstellungsverfahren des B-Planes 102-2 nicht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden. Das Aufstellungsverfahren muss nach neuem Recht fortgeführt werden, was faktisch in Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften einer Neuaufstellung nahe kommt. Das Planverfahren muss beginnend ab der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) und ab der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholt werden. Es muss ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet werden.

Aufgrund dieser Sachlage wurden die Planungsziele grundsätzlich überprüft. Überprüft wurde außerdem die Realisierbarkeit der Planung und die damit verbundenen Kosten der Planrealisierung sowohl für die Landeshauptstadt Magdeburg als auch für die betroffenen Grundstücksbesitzer.

Diese Überprüfung erscheint sinnvoll und notwendig, da durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die Vielzahl betroffener Grundstückseigentümer ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung notwendig werden wird. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Erschließungs- oder Bauträger bereit und in der Lage sein wird, die öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen und an die Stadt zu übertragen. Die LH MD kann also nicht von einer kostenneutralen Planrealisierung ausgehen, sondern müsste den Gemeindeanteil der Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen tragen. (Führt die Gemeinde ein Umlegungsverfahren durch, verdichtet sich die Erschließungspflicht der Gemeinde. D.h., die Grundstücksbesitzer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde die öffentlichen

Erschließungsanlagen in angemessener Frist herstellt und somit die tatsächliche Bebaubarkeit der Grundstücke sichert.)

Die Überprüfung der Kosten der Herstellung dieser geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß letzten Planungsstand, d.h. 2. Entwurf zum B-Plan gem. Stadtratsbeschluss vom 12.01.06, erfolgte überschläglich (soweit zum derzeitigen Planungsstand möglich) für die Verkehrsflächen mit nachfolgendem Ergebnis:

<b>Erschließungsanlage</b>	<b>Ca. Kosten</b>	<b>Anteil Stadt (10 %)</b>	<b>Anteil Anlieger (90 %)</b>
Östliche Niegripper Straße (von Turmstraße bis Ziegeleistraße)	357.000 €	35.700 €	321.300 €
Westliche Niegripper Straße (von Ziegeleistraße bis Abzweig Erschließungsringstraße)	161.500 €	16.150 €	145.350 €
Erschließungsringstraße	163.200 €	16.320 €	146.880 €
Südliche Stichstraße	69.700 €	6.970 €	62.730 €
<b>Summen für die LH MD</b>	<b>751.400 €</b>	<b>75.140 €</b>	

Die Stadt müsste somit ca. 751.400 € in den Haushalt einstellen und über mehrere Jahre vorfinanzieren. Ein Gemeindeanteil von 75.140 € würde dauerhaft bei der Stadt verbleiben. Es könnten ca. max. 35 Grundstücke im westlichen Plangebietsteil bebaut werden, ca. 15 bis 20 Parzellen im östlichen Plangebietsteil. Die Stadt hat selbst fast kein Eigentum an Grund und Boden im Plangebiet, die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Überprüfung der Umlage der o.g. überschläglichen Erschließungskosten nach gültigem Beitragsrecht ergibt für die betroffenen Grundstücksbesitzer eine teils extreme Belastung:

Für die östliche Niegripper Straße ergibt sich durch die nur einseitige Bebaubarkeit ein jeweiliger Kostenanteil von ca. 32.000 € je betroffenem Grundstückseigentümer bzw. ca. 19.000 € je zukünftigem Baugrundstück. Dies betrifft nur die verkehrliche Erschließung, dazu kämen die jeweiligen Anschlussgebühren für die stadttechnische Ver- und Entsorgung.

Für die westliche Niegripper Straße stellt sich die Sachlage nach Erschließungsbeitragsrecht besonders ungünstig dar. Durch die südlich oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung wird durch diesen Straßenabschnitt einzig das nördlich gelegene geplante Gewerbegebiet erschlossen. Damit wäre hier der Anliegeranteil von ca. 145.350 € allein von diesem Grundstückseigentümer zu tragen. Dies dürfte durch die Rechtsnachfolger der ehemaligen LPG keinesfalls zu leisten zu sein und würde faktisch die Planrealisierung ausschließen.

Günstiger stellt es sich für die Anlieger am geplanten Erschließungsring bzw. der Stichstraße dar. Hier wären ca. 5.000 bis 6.300 € je zukünftigem Baugrundstück (nach Umlegung) zu erwarten.

Im Ergebnis wird seitens der Verwaltung unter Abwägung von Bürgerinteressen und gemeindlichen Interessen sowie unter Beachtung der Planungsziele vorgeschlagen:

Der östliche Plangebietsteil zwischen Turmstraße und Ziegeleistraße wird aufgehoben. Hier würde eine derart hohe Belastung der Grundstückseigentümer wie auch der LH MD durch die Planrealisierung entstehen, dass die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes angemessener erscheint. Auch unter Beachtung der weiterhin bestehenden Vorbelastung durch Lärmimmissionen und unter Beachtung der Tatsache, dass kein dringender Bedarf der Ausweisung von Wohnnutzung an diesem Standort besteht, wird hier auf die weitere Planaufstellung verzichtet zugunsten der Beibehaltung des derzeitigen Zustands.

Im westlichen Plangebietsteil wird ebenfalls aus Gründen der hohen und teils unverhältnismäßigen Belastung von betroffenen Grundstücksbesitzern die Erschließung grundsätzlich verändert. Die

vorrangig für das zukünftigen Wohngebiet erforderliche Erschließungsstraße wird südlich der Fernwärmetrasse geführt und die Erschließung insgesamt so sparsam wie möglich geplant. Dadurch werden die notwendigen Aufwendungen gleichmäßiger auf die Betroffenen verteilt.

Auf der Basis des geänderten Planentwurfs würden sich ca. nachfolgende Kosten für Stadt bzw. Grundstücksbesitzer ergeben:

<b>Erschließungsanlage</b>	<b>Ca. Kosten</b>	<b>Anteil Stadt (10 %)</b>	<b>Anteil Anlieger (90 %)</b>
Westliche Niegripper Straße (von Ziegeleistraße bis Ende Wendeanlage)	72.500 €	7.250 €	65.250 €
Erschließungsstraße für neues Wohngebiet ohne südliche Stichstraße	170.000 €	17.000 €	153.000 €
Südliche Stichstraße (privat)	55.200 €	0 €	55.200 €
<b>Summen für die LH MD</b>	<b>242.500 €</b>	<b>24.250 €</b>	

Für die Landeshauptstadt Magdeburg würde sich durch diese Änderung der Planung eine Kostenreduzierung ergeben auf weniger als 30 % der ursprünglichen Summe (durch die Stadt vorzuhaltenden Investitionskosten über den Zeitraum bis zur Zahlung der Beiträge durch die betroffenen Grundstücksbesitzer wie auch bei der Stadt verbleibender Eigenanteil nach Erschließungsbeitragsrecht).

Die Neuführung der Erschließungsstraße für das zukünftige Wohngebiet südlich der Fernwärmetrasse führt zu einer gerechteren Umlage dieser Kosten auf die neuen Bauparzellen.

Das Grundstück des zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebietes kann zunächst die vorhandene Grundstückszufahrt nutzen. Der Ausbau eines Teils der Niegripper Straße kann separat bei Bedarf einer neuen Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgen und vor allem unabhängig von den für die zukünftige Wohnbebauung erforderlichen Erschließungsanlagen.

Die verlängerte Niegripper Straße soll im Entwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Im Planteil wird der Hinweis aufgenommen, dass ggf. ein späterer Ausbau zum Zwecke der Anbindung der Ortslage an die Bürger Straße notwendig wird. Dies ist erforderlich, solange der Planfeststellungsbeschluss zur Errichtung des KLV-Terminals der Bahn nicht aufgehoben wird. Bei Realisierung des KLV-Terminals müsste die derzeit wiederhergestellte Anbindung der Oebisfelder Straße wieder rückgebaut werden. Ein Ersatz für die Anbindung der Ortslage wäre dann praktisch nur über die Niegripper Straße realisierbar.

Bei dieser neuen Planungsvariante ist zu beachten, dass die Lösung unter negativer Wichtung einer bereits zum ersten Entwurf zum B-Plan vorgetragenen Stellungnahme eines betroffenen Grundstückseigentümers erfolgen würde. Ein neuer Abwägungsbeschluss ist deshalb voraussichtlich im weiteren Verfahren notwendig.

**Zusammenfassend schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet zu verkleinern und mit neuem Erschließungskonzept das Aufstellungsverfahren weiterzuführen.**

Auf die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde zu dieser Drucksache verzichtet, weil die Kinderbeauftragte im weiteren Verfahren beteiligt wird (Zusendung der kompletten Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

### **Anlagen:**

Lageplan