

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0095/10	26.04.2010

zum/zur

**A0044/10**      **CDU/BfM**

Bezeichnung

### **Grundstückerschließung über Privatstraßen**

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	18.05.2010
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.06.2010
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.06.2010
Stadtrat	24.06.2010

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der verkehrstechnischen Erschließung von neuen Wohngebieten den zuständigen Ausschüssen und dem Stadtrat bei der Erstellung eines B-Planes oder eines vorhabenbezogenen B-Planes auch die Variante der Erschließung über eine Privatstraße vorzulegen.

Der Antrag ist in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr und den Finanz- und Grundstücksausschuss zu überweisen.

#### *Stellungnahme:*

Vor dem Hintergrund schrumpfender Städte und der daraus resultierenden Tatsache eines Überangebots an Stadtflächen ist es richtig, die Zunahme von Straßenverkehrsflächen in öffentlicher Baulast zu begrenzen. Auf Grund der Zunahme der Flächen in öffentlicher Baulast und der nicht adäquaten Anpassung der Unterhaltungs- und Folgekosten steht die Verwaltung einer vermehrten Ausweisung von Privatstraßen grundsätzlich positiv gegenüber.

Nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan private Verkehrsflächen festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Die privaten Straßen müssen ausschließlich privaten Belangen dienen, der Benutzerkreis muss sich auf die Anwohner beschränken lassen (keine Durchfahrtsstraße).

Hinsichtlich der maximalen Länge oder der maximalen Anzahl erschlossener Einheiten findet sich in der Kommentierung zum BauGB keine Aussage. Durch die Verfügung über Grundsätze des Baugenehmigungsverfahrens zur Planung der öffentlichen Straßen im Sinne des Straßengesetzes Land Sachsen-Anhalt und der gesicherten verkehrlichen Erschließung entsprechend Baugesetzbuch durch den fachlich zuständigen Baubeigeordneten erfolgte jedoch die abschließende einheitliche Regelung zur Auslegung des gesetzlichen Rahmens wie folgt:

- Stichstraßen mit nicht mehr als 10 Eigentümern,
- Stichstraße nicht länger als 50 m,
- Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Baulasten.

Diese Verfügung des BG VI weicht hinsichtlich der Länge von den Vorschlägen des SR Stern in der Begründung zum Antrag A0044/10 ab, dort wird eine maximale Länge von 100 Metern vorgeschlagen.

Wenn in Zukunft vermehrt Privatstraßen festgesetzt werden, ist zu bedenken, dass möglicherweise mehr privatrechtliche Nachbarschaftsprobleme entstehen. Bei Streitigkeiten zwischen den vielen Straßeneigentümern (z.B. über Straßenreinigung, Winterdienst, Schadensbehebung, fehlende öffentliche Beleuchtung oder Straßenentwässerung) wird dann ggf. die Verwaltung um Hilfe bzw. Schlichtung gebeten.

Grundsätzlich sollte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Neuinanspruchnahme von Boden und ein umfangreicher Neubau von Straßen vermieden werden. Bereits erschlossene Standorte oder Konversionsstandorte sollten vorrangig entwickelt werden. Es sollte das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gelten.

*Fazit:*

Zukünftig soll bei der Ausweisung von Wohnbauflächen immer die Erschließung über Privatstraßen untersucht werden. Dabei sollte der Bebauungsplan den politischen Gremien aber nicht „in Varianten“ vorgelegt werden. Vielmehr sollte die Variantenuntersuchung in der Begründung zur Drucksache ausführlich dargestellt werden unter Anwendung der bestehenden Verfügung.

Hinsichtlich der maximalen Länge der Privatstraßen wird vorgeschlagen, die Privatstraßen auch zukünftig auf 50 Meter zu begrenzen, da es bis zu dieser Länge noch möglich ist, Straßen ohne Wendehammer zu errichten.

Die Stellungnahme ist mit dem Fachbereich 62 und dem Amt 66 abgestimmt.

Dr. Dieter Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr