

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -  Dezernat VI                      Amt 61	<b>Drucksache</b> DS0201/03	<b>Datum</b> 04.04.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenom-men	abg-e-leh-nt	geän-dert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr Umweltausschuss	15.07.2003 21.08.2003 02.09.2003	X X X	X	X in Verw. zurück		

<b>beschließendes Gremium</b> Stadtrat	04.09.2003	X		In Verw. zurück	
---	------------	---	--	--------------------	--

<b>beteiligte Ämter</b>  31, 60, 63, 66, 68, OR Pechau	Beteiligung des RPA KFP	Ja	N ei n [ X ] [ X ]
--	-------------------------------	----	--

**Kurztitel:**

**Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nachtweide Pechau", Plan Nr. 74-3**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:

- im Norden durch die südliche Böschungsunterkante des Pechauer Sees und des Pechauer Grabens;
- im Osten durch die Westgrenze der Hauptstraße sowie den südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10001 und 330/5 sowie den südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 330/5, 330/4 und 330/3 der Flur 1;
- im Süden durch die Nordost- und Nordwestgrenze des Flurstücks 468/373, die Südostgrenze des Flurstücks 373/1, den Weg der das Flurstück 373/2 unterteilt, die Nordwestgrenze der Flurstücke 373/2 und 353, die Nordost- und Nordwestgrenze des Flurstücks 351/2 sowie der nördlichen Flurstücksgrenze 354 (Calenberger Straße) der Flur 1;
- im Westen durch die westliche Begrenzung der ehemaligen LPG Pechau (östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 347/1 Flur 1)

wurde von der Gemeindevertretung Pechau am 21.05.1992 der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

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

2. Der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 74-3 "Nachtweide Pechau" ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Trümper  
Oberbürgermeister

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

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

Haushalt		Verpflichtungs-ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

<b>federführendes Amt</b>	Sachbearbeiter Katja Richter, Tel. Nr. 540 5394	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
---------------------------	---	---------------------------------------

<b>Verantwortlicher Beigeordneter</b>	Unterschrift Werner Kaleschky
---------------------------------------	----------------------------------

## **Begründung**

In seiner Sitzung am 21.05.1992 beschloss der Ortsrat Pechau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74-3 „Nachtweide-Pechau“.

Als Planungsziel wurde zunächst die Entwicklung eines Wohngebietes mit Gewerbebereichen festgelegt. Mit dem Beschluss über den 2. Entwurf zum Bebauungsplan wurde das Planungsziel auf ein allgemeines Wohngebiet beschränkt.

Der Bebauungsplan wurde zweimal öffentlich ausgelegt. Die letzte Auslegung wurde vom 17.11.97 bis 17.12.97 durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst u.a. eine ehemalige LPG-Anlage. Diese wurde bis zum Jahr 1995 durch einen Möbeldiscounter genutzt und liegt nun seit mehreren Jahren brach. Der Bebauungsplan wurde ab der Phase Entwurf nicht weitergeführt. Die Umsetzung in die Realität scheiterte an den komplizierten Grundstücksverhältnissen und an den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer. Ein eingeleitetes freiwilliges Umlegungsverfahren schlug fehl. Weiterhin verursacht die Beräumung des ehemaligen LPG-Geländes sehr hohe Kosten. Diese Aspekte führten zum Rückzug der potentiellen Erschließungsträger.

Im September 2001 wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern durch das Liegenschaftsamt abgebrochen. Der Rückzug von Erschließungsträgern und die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer mindern die Chancen auf eine Realisierung. Ein neu aufgetretenes Problem sind die seit November letzten Jahres anhaltend hohen Grundwasserstände. In der Gemarkung Pechau sind weite Flächen durch austretendes Grundwasser überflutet worden. Dies betrifft innerhalb der Ortslage von Pechau Flächen, die niedriger liegen als 45,6 m über NN. Das Plangebiet „Nachtweide-Pechau“ weist eine Höhenlage von ca. 46 m über NN auf. Es entstehen somit Einschränkungen für spätere Bauherren, was die ohnehin schwierige Vermarktungssituation zusätzlich belastet.

Die vorgenannten Aspekte führen dazu, dass der Bebauungsplan seit September 2001 nicht weiterbearbeitet wurde. Die Wiederaufnahme des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar.

Der mit dem Planungsbüro geschlossene Vertrag wurde am 22.10.02 gekündigt.

Die Verwirklichung der Planungsziele ist auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Da der Bebauungsplan nie rechtsverbindlich war, entsteht kein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB. Mögliche Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB sind ausgeschlossen.