

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 23.11.2004
Dezernat VI	Amt Amt 61	

I N F O R M A T I O N

I0382/04

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	14.12.2004	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.01.2005	öffentlich

Thema: Westliche Erweiterung B-Plan 225-2 "Saures Tal " und 225-3 "An den Röthen"

Information der Verwaltung – OB-Runde, Bauausschuss

Der Verwaltung liegt eine Anfrage zu Flächen westlich der Bebauungsplangebiete 225-2 "Saures Tal" und 225-3 "An den Röthen" vor. Es handelt sich um die Flurstücke 102 und 103 (Flur 508), zwei Ackerstreifen mit einer Breite von ca. 65 m.

In den Jahren 1999 und 2000 fanden Gespräche zu einem Ankauf von Teilflächen durch das Liegenschaftsamt statt. In diesem Zeitraum wurde der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 225-3 "An den Röthen" erarbeitet und parallel dazu das Erschließungskonzept entwickelt. Vor dem Hintergrund der Grundstücksverhandlungen wurde im Bebauungsplanentwurf eine mögliche Erweiterung nach Westen durch Straßenstiche bis an die westliche Grenze des Geltungsbereichs planerisch berücksichtigt. Ziel war auch hier weiterhin kurzfristig kostengünstiges erschlossenes bauträgerfreies Bauland für potentielle Eigenheimbauer anzubieten. Dieser Wegzugsbegründung sollte entgegengewirkt werden und Ansiedlungswillige sollten lukrative Angebote erhalten. Der Ankauf der Flächen kam nicht zustande. Seitdem hat sich die Situation gravierend geändert. Die Nachfrage nach diesem Segment ist stark gedämpft. Inzwischen stehen eine Vielzahl von Alternativen zur Verfügung, die gesamtstadtplanerisch sinnvoller erscheinen. Die Landeshauptstadt Magdeburg bietet immer noch erschlossene Einfamilienhausstandorte an.

Im Jahr 2004 gab es mehrere mündliche Anfragen zu den genannten Flurstücken. In den Gesprächen wurde auf die fehlenden rechtlichen Grundlagen für eine Bebauung (Änderung Flächennutzungsplan, Bebauungsplan erforderlich) und auf die der Verwaltung bekannten Randbedingungen hingewiesen. Die Entwicklung soll nun nicht mehr durch die Landeshauptstadt Magdeburg, sondern durch einen privaten Entwicklungsträger erfolgen.

So wäre eine Erweiterung nach Westen nur südlich des verlängerten Mittelwegs denkbar, da im Bebauungsplangebiet "Saures Tal" keine Verkehrsanbindung vorgehalten wurde und am verlängerten Mittelweg Gastrassen von Westen in das Baugebiet "An den Röthen" führen. Der Lärmschutzwall entlang der B1 müsste nach Westen verlängert und dazu weitere Grundstücksflächen durch den Erschließungsträger erworben werden. Die abwassertechnische

Erschließung im südlichen Teil des Erweiterungsgebietes wäre aufgrund der Höhenlage des Geländes nicht unproblematisch (flächenhafte Aufschüttung von 60 cm notwendig, s. Stellungnahme des SAM vom 18.11.2004).

Mit dem nunmehr vorliegenden Schriftstück soll die grundlegende Position der Landeshauptstadt Magdeburg zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Erweiterung der Baufläche nach Westen erfragt werden. Für den potentiellen Entwicklungsträger ist die Entscheidung der Landeshauptstadt Voraussetzung für weitere Untersuchungen zur Planung und Erschließung des Gebiets die in einem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens münden könnten und dessen Kosten der Entwicklungsträger übernehmen würde.

Die Verwaltung beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Abrundung von "An den Röthen" nach Westen vorzunehmen, obwohl es eine Reihe großflächiger Bebauungspläne gibt in denen zum Teil bereits die Erschließungsanlagen vorhanden sind und die Festsetzungen enthalten die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. Durch den Stadtumbau Ost, der den großflächigen Rückbau leerstehender mehrgeschossiger Wohngebäude beinhaltet, ist in absehbarer Zeit mit einer erheblichen Erhöhung des Angebots an erschlossenen Bauflächen zu rechnen. Außerdem wird eingeschätzt, dass es eine Vielzahl von Einzelgrundstücken bzw. kleineren potentiellen Baugebieten innerhalb der Ortsteile gibt die ohne größere Probleme entwickelt oder bebaut werden könnten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine Verdichtung bereits bebauter Bereiche sinnvoller als die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Mehraufwendungen für die Erschließung werden zwar durch den Erschließungsträger übernommen und letztlich an die Bauwilligen weitergegeben, aber die Landeshauptstadt Magdeburg muss auch darauf achten die Folgekosten für Anlagen in ihrer Baulastträgerschaft so niedrig wie möglich zu halten.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr

Bearbeiterin: Heidrun Bartel
Tel. Nr.: 540 5389