

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0077/06	Datum 02.03.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.03.2006	nicht öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Erweiterung Baugebiet "An den Röthen"

Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet "An den Röthen" (Bebauungsplan Nr. 225-3) soll nicht nach Westen erweitert werden.

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

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

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung:

An die Bebauungsplangebiete 225-2 "Saures Tal" und 225-3 "An den Röthen" grenzen im Westen die Flurstücke 102 und 103 (Flur 508) an. Es handelt sich um 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. Wegen der laufenden Grundstücksverhandlungen wurde im Bebauungsplanentwurf eine mögliche Erweiterung nach Westen durch Straßenstiche bis an die westliche Grenze des Geltungsbereichs planerisch berücksichtigt. Das Angebot an kostengünstigen, erschlossenen und bauträgerfreien Bauparzellen für potentielle Eigenheimbauer hätte so mit einem relativ geringen planerischen und technischen Aufwand vergrößert werden können. Zum damaligen Zeitpunkt bestand noch die Notwendigkeit der Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt um mit einem Angebot an preisgünstigen Bauflächen der Abwanderung von Bauwilligen in das Umland zu begegnen.

Der Ankauf der Flächen kam nicht zustande. Seitdem hat sich die Situation gravierend geändert. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist erheblich zurückgegangen, die Grundstückspreise sind gesunken. Außerdem stehen Alternativen zur Verfügung, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoller sind. So gibt es eine Reihe großflächiger Bebauungspläne 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. Auch 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 Jahr 2004 wurden die Flächen privaten Entwicklungsträgern angeboten. Es gab mehrere mündliche Anfragen zu den genannten Flurstücken an die Verwaltung. In den Gesprächen wurde auf die fehlenden rechtlichen Grundlagen für eine Bebauung (Änderung Flächennutzungsplan, Bebauungsplan erforderlich) und auf die der Verwaltung bekannten Randbedingungen hingewiesen. 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).

Am 20.01.2005 brachte die Verwaltung eine Informationsvorlage zu diesem Thema in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr ein. Mit der Information I 0382/04 sollte die grundlegende Position des Fachausschusses zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Erweiterung der Wohnbaufläche nach Westen im Bereich "An den Röthen" erfragt werden. Die Stadträte sprachen sich mehrheitlich gegen eine Ausdehnung der Bauflächen aus.

In der Stadtratssitzung am 29.09.2005 wurde ein Antrag (A 0176/05) mit folgendem Inhalt gestellt: -Erweiterung des Bebauungsplanes "An den Röthen" um die Flurstücke 102 und 103 (Flur 508) unter der Voraussetzung einer privat finanzierten Entwicklung
Dieser Antrag wurde abgelehnt (Beschluss-Nr. 658-21(IV)05).

Die Vertreter der Grundstückseigentümer brachten gegenüber der Verwaltung wiederholt zum Ausdruck, dass ihnen in Gesprächen mit Stadträten verschiedener Fraktionen Unterstützung für ihr Vorhaben zugesichert wurde bzw. dass nicht alle Stadträte ausreichend über den Sachverhalt informiert gewesen seien.

Mit der Drucksache soll deshalb eine abschließende Entscheidung herbeigeführt werden.

Anlagen:

Lageplan