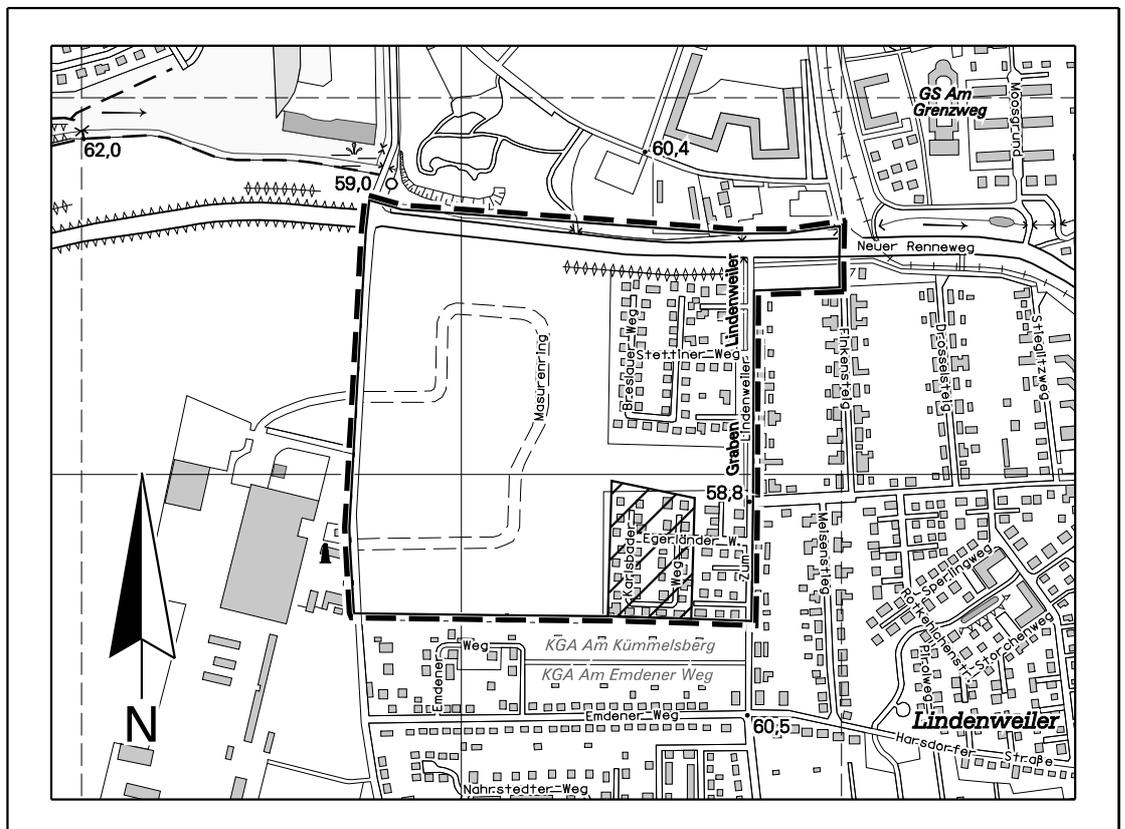




Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 301-1

KÜMMELSBERG OSTSEITE im Teilbereich WA15

Stand: November 2010



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2010

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich WA 15

Der Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ wurde mit Ausnahme des Teilbereiches 17 am 12.12.1996 rechtsverbindlich. Der Teilbereich WA 17, der aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 03.05.1996 vereinfacht geändert werden musste, erlangte am 24.07.1997 die Rechtsverbindlichkeit.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Der Umlegungsplan Nr. 3 „Kümmelsberg Ost“ wurde am 23.07.1998 unanfechtbar. Damit erfolgte die grundbuchliche Zuordnung der künftigen öffentlichen Flächen an die Landeshauptstadt Magdeburg und die Bildung von Grundstücken für die beteiligten Eigentümer, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes baulich nutzbar sind. Das Umlegungsverfahren stellte eine entscheidende Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung der Planung dar.

Der 1.(vereinfachten) Änderung folgten zwei weitere Änderungsverfahren. Dabei handelte es sich um Teilflächen des östlichen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches.

Die Wohngebietsflächen (WA) wiesen im Bebauungsplan 301-1 unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf und wurden deshalb mit Nummern versehen.

Unmittelbar westlich der Straße Zum Lindenweiler sollte so mit maximal zweigeschossigen Gebäuden ein Pendant zur Siedlungsbebauung auf der Ostseite der Straße geschaffen werden. Zwischen dieser kleinteiligen Struktur und den zum Kümmelsberg hin orientierten Misch- und Gewerbegebieten befanden sich zwei Abschnitte die für den Geschosswohnungsbau ausgelegt waren (WA 9 und WA 15).

Die zwischenzeitlich zu Tage getretenen demografischen Veränderungen (Abwanderung) und das vielfältige Angebot an sanierten Miet- und Eigentumswohnungen führten dazu, dass sich kein Erschließungsträger / Investor für den Standort (WA 9 und WA 15) fand. Die Nachfrage an Bauparzellen für Einfamilienhäuser war jedoch ungebrochen. Die Grundstückseigentümer (Umlegungsbeteiligte) der beiden Abschnitte WA 9 und WA 15 einigten sich privatrechtlich mit entsprechenden Grundstücksentwicklern, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 in Teilbereichen beantragten.

Es wurden zwei Änderungsverfahren begonnen. Das Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes 301-1 im Teilbereich WA 9 wurde vollständig durchgeführt. Diese Änderung wurde am 29.06.2001 rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich WA 15 konnte nicht zur Satzung gebracht werden. Bei Bauleitplanverfahren, die ausschließlich privaten Interessen dienen, führt die Verwaltung das Verfahren durch, die Planungskosten gehen jedoch zu Lasten Dritter. Für die 3. Änderung wurde deshalb ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen abgeschlossen. Mit dem gleichen Vertragspartner wurde außerdem ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Plangebietes (Erschließungsvertrag) eingegangen. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss sowie Beschluss über die

öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 3. Änderung	06.04.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19.04. – 25.05.2000
öffentliche Auslegung des Entwurfes	12.05. - 15.06.2000

Der potentielle Erschließungsträger gab seine Geschäftstätigkeit auf. Die beiden genannten Verträge waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllt. Es fand sich zwar eine Firma die in den Erschließungsvertrag eintrat, aber nicht bereit war auch die noch ausstehenden städtebaulichen Planungsleistungen zu übernehmen. Die Verwaltung konnte aus rechtlichen Gründen ebenfalls nicht tätig werden. Die Bebauungsplanänderung war jedoch soweit fortgeschritten, dass eine Planreife gemäß § 33 BauGB vorlag. Nachdem die Erschließung erfolgt war konnten auf dieser Grundlage Baugenehmigungen erteilt werden. Der Erschließungsträger hat seine vertraglich vereinbarten Pflichten voll erfüllt. Einen Bestandteil des Vertrages bildete die Übernahme der für das Vertragsgebiet (Baugrundstücke und Straßen) anteilmäßig zu erbringenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Es wurde eine entsprechende Abstandszahlung vereinbart. Diese finanziellen Mittel wurden von der Gemeinde für die teilweise Herstellung des im Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ festgesetzten zentralen Grünzugs verwendet. Es handelt sich dabei um einen als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich der sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Alle Grundstücke im Gebiet WA 15 wurden inzwischen bebaut.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 wurde im Jahr 2000 mit dem Entwurf abgebrochen. 2004 und 2006 wurde das Baugesetzbuch geändert. Damit verbunden waren Überleitungsvorschriften und Stichtagsregelungen für die Beendigung laufender Bauleitplanverfahren nach den zu Beginn dieser Planungen gültigen Regelungen. Die 3. Änderung wurde in diesem Rahmen nicht fortgeführt bzw. beendet. Das Verfahren müsste deshalb ab Aufstellungsbeschluss nach der zur Zeit geltenden Fassung des Baugesetzbuches wiederholt werden.

Mit der vorhandenen Bebauung ist ein Rahmen vorgegeben der es ermöglicht die Zulässigkeit von gegebenenfalls noch zu erwartenden Anbauten, Ausbaumaßnahmen, Nebenanlagen oder ähnlichem planungsrechtlich auf der Basis des § 34 BauGB zu beurteilen. Die nochmalige förmliche Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des B-Planes 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ im Teilbereich WA 15 ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Allerdings muss, um im Teilbereich WA 15 von einem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ausgehen zu können, der (nicht mehr durchführbare) rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Abschnitt aufgehoben werden.