

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0078/11</b>	<b>Datum</b> 01.03.2011
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	03.05.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.06.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	16.06.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.08.2011	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

#### **Kurztitel**

**Bebauungsplan Nr. 368-1 A "Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A - Änderung des Stadtratsbeschlusses zur DS0313/10 (Beschluss-Nr. 648-26(V)10)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtratsbeschluss, Beschluss-Nr. 648-26(V)10, wird wie folgt geändert:

1. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren erstellt (Beschlusspunkt 6).
2. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Irxleber Straße, die Gersdorfer Straße und den Kümmelsberg (Beschlusspunkt 4 und 5).

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA
----

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel; Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann	
---------------------------------------	----	-------------------------------------	--

Termin für die Beschlusskontrolle	29.07.2011
-----------------------------------	------------

## Begründung:

Die Beschlussfassung der Drucksache DS0313/10 – Bebauungsplan Nr. 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A, Änderung des Geltungsbereiches und Weiterführung zur Satzung - erfolgte am 11.11.2010. Es lagen drei Änderungsanträge vor, die ebenfalls beschlossen wurden und damit im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

1. Der Änderungsantrag DS0313/10/3 (Beschluss-Nr. 648-26(V)10, Beschlusspunkt 6) besagt, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu erstellen ist.

Zielstellung dieses Antrages ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, in dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 anzuwenden sind.

§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB benennt die Voraussetzungen für die Anwendung der Rechtsvorschrift. Es muss sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der **Innenentwicklung** (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handeln.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen:

im Zusammenhang bebaute Ortsteile (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB), brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, Bebauungsplangebiete innerhalb eines Siedlungsbereiches mit Änderungsbedarf oder dem Erfordernis einer Neubeplanung,

Außenbereichsflächen im Innenbereich, die dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 368-1 A befindet sich eindeutig im Außenbereich. Es besteht kein Bebauungszusammenhang zu der südlich gelegenen Wohnbebauung (Gersdorfer Straße, Irxleber Straße, Zerrenner Straße). Der Bereich umfasst im Wesentlichen ein ehemaliges LPG-Gelände. Die landwirtschaftlichen Gebäuden sind nur noch teilweise vorhanden (gewerbliche Nutzung). Das Plangebiet kann auch nicht als Außenbereich im Innenbereich betrachtet werden. Dazu fehlt die unmittelbar angrenzende Siedlungsstruktur.

§ 13 a BauGB ist ausschließlich für Flächen der Innenentwicklung, nicht aber wie im vorliegenden Fall für Außenbereichsflächen anwendbar. Die Beschlussfassung des Stadtrates ist daher nicht gesetzeskonform.

Im Interesse der Durchführung eines gerichtsfesten Bebauungsplanverfahrens soll deshalb die Beschlussfassung dahingehend korrigiert werden, dass das Regelverfahren zur Anwendung kommt.

2. Mit der Annahme des Änderungsantrages DS0313/10/1 (Beschluss-Nr. 648-26(V)10, Beschlusspunkt 4) wurde festgelegt, dass im Aufstellungsverfahren zwingend zur Erschließung des künftigen Wohngebietes eine Anbindung an die Straße Kümmelsberg vorzusehen ist. Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend zu ändern.

Außerdem sollte die Erschließung von Süden her auf Fuß- und Radwegeverbindungen beschränkt werden (DS0313/10/2, Beschluss-Nr. 648-26(V)10, Beschlusspunkt 5).

Der Eigentümer des überwiegenden Teils des Plangebietes und potentieller Erschließungsträger, die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, hat bereits von 2003 bis 2007 versucht, Flächen zwischen dem Geltungsbereich und der Straße Kümmelsberg zu erwerben. Die langwierigen Verhandlungen scheiterten letztlich an den Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer. An dieser überaus schwierigen Situation hinsichtlich des Grunderwerbs hat sich nichts geändert. Die Landgesellschaft sieht sich deshalb außerstande, bezüglich der Erfüllung der Forderung nach einem Anschluss an den Kümmelsberg verbindliche Zusagen zu treffen. Das betrifft die Grundstücksbeschaffung und –finanzierung sowie den Ausbau des Straßenabschnitts.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368-1 A kann um einen Straßenkorridor zum Kümmlersberg erweitert werden, unabhängig von der Zugriffsmöglichkeit. Da jedoch die Verfügbarkeit der potentiellen Straßenfläche nicht absehbar ist, muss, auch um Planungssicherheit für die Landgesellschaft herzustellen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf diese Schwierigkeit hingewiesen werden. Der zwischen der Ostgrenze des Plangebietes und dem Kümmlersberg herzustellende Straßenabschnitt würde je nach Lage eine Länge von 50-80 m umfassen.

Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen ebenfalls für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Aufgrund der Lage und der Größe des künftigen Wohngebietes ist die Ausbildung eines verkehrlichen Erschließungssystems erforderlich. Die ausschließliche Anbindung an den Kümmlersberg hätte eine für die Gewährleistung der Erschließungssicherheit negative Insellösung zur Folge. Die beiden bestehenden Straßen sind ausreichend breit bemessen. Im derzeitigen Zustand entsprechen die Straßenabschnitte nicht den Anforderungen, die an eine vergleichbare neu zu errichtende Stichstraße gestellt werden. Die Straßen verfügen nicht über die notwendige Wendemöglichkeit. Mit der Einbindung in das neu zu schaffende Verkehrssystem ergeben sich somit auch Vorteile für die Anlieger (bessere Anfahrtsmöglichkeit für Lieferfahrzeuge, Feuerwehr; keine Beitragserhebung für die Schaffung von Wendeanlagen).

Es wird folgender Verfahrensweg vorgeschlagen:

Im Planverfahren wird die Möglichkeit der Weiterführung eines Straßenabschnittes zum Kümmlersberg berücksichtigt (Planstraße bis zur Ostgrenze des Geltungsbereiches). Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses wird der Geltungsbereich erweitert. Die Lage des Verbindungsstückes zwischen einer Planstraße und dem Kümmlersberg wird dann entsprechend der verkehrsplanerischen und –organisatorischen Notwendigkeiten festgelegt.

Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes ist neben dem Baurecht die gesicherte Erschließung. Dazu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Erschließungsträger und der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich.

Die Erschließung wird abschnittsweise erfolgen. Die Bebauung des Plangebietes und damit sichtbare Ergebnisse könnten dazu führen, dass das Interesse an der Entwicklung weiterer Flächen geweckt wird, was wiederum für die Umsetzung der Verkehrslösung (bauliche Herstellung des Straßenanschlusses an den Kümmlersberg) förderlich wäre.

Dadurch könnte verhindert werden, dass die Landgesellschaft gänzlich von dem Vorhaben Abstand nimmt und auch weiterhin nur die nutzbaren Gebäude vermietet.

### **Anlagen:**

DS0078/11 Anlage 1 Lageplan