

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 10.05.2012
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0119/12

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	05.06.2012	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.06.2012	öffentlich
Stadtrat	05.07.2012	öffentlich

Thema: 2. Änderung B-Plan 782-2 "Am Kirschberg Sohlen"

Mit seinem Beschluss vom 16.02.2012, Beschluss-Nr. 1237-45(V)12 zu den Änderungsanträgen DS0460/11/2 und DS0460/11/3, beauftragt der Stadtrat den Oberbürgermeister:

Beschlusspunkt (BP) 5 der DS0460/11: Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob ein Sanierungsgebiet zur Finanzierung der notwendigen Straßenbau- und Wohnumfeldmaßnahmen festgesetzt werden kann

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr zwar ein Kriterium, da die Gemeinde aber im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bestätigt hat, dass die Bauvorhaben ausreichend erschlossen sind, kann hinsichtlich der Erschließung kein städtebaulicher Missstand vorliegen.

Aus Sicht des Amtes 61 liegen für den Bereich des o. g. B-Planes die sachlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Betreibung eines Satzungsverfahrens zur Festlegung eines Sanierungsgebietes nicht vor (vgl. hierzu die sachlich-rechtlichen Voraussetzungen für das Sanierungsgebiet „Buckau“ bzw. die im Vorbereitungsverfahren befindlichen Gebiete „Buckauer Insel“ und „Salbke“).

Finanzierungsmöglichkeiten für die evtl. Beseitigung von städtebaulichen Missständen entstehen während der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen aus der Möglichkeit

- des Einsatzes von (Städtebau-)Fördermitteln [ex ante] bzw.
- der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 ff BauG (Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen zwischen dem Bodenwert vor Einleitung des Sanierungsverfahrens und dem Bodenwert nach Abschluss des Sanierungsverfahrens [ex post]).

Aufgrund der Haushaltslage in Bund, Land und Stadt erscheint zweifelhaft, ob über die vorhandenen Förderkulissen hinaus zusätzliche Fördermittel eingeworben und kofinanziert werden können. Insofern wäre nur durch Verlagerung vorhandener Fördermittel aus bestehenden Förderkulissen zu Lasten bereits laufender und nicht abgeschlossener Maßnahmen eine Finanzierung ggf. möglich.

BP 6 der DS0460/11: „Die Kosten für die Erschließung und die Planungskorrekturen sind zu minimieren und im Bauausschuss vorzulegen.“

Im Fachbereich 62 wird derzeit ein Grundsatzbeschluss erarbeitet, welcher die nötigen finanziellen Mittel ausweist, die zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen in den kommenden Jahren haushaltsmäßig eingeplant werden sollen.

Der Grundsatzbeschluss beinhaltet zwei Varianten: zum einen die Vergrößerung der Wendehämmers außerhalb des B-Plan-Gebietes in Richtung Norden und zum anderen die Anordnung von 3 Wendehämmern innerhalb des B-Planes.

Der Grundsatzbeschluss wird sämtliche zu berücksichtigende Kosten (Baukosten, Kosten für Grunderwerb, Entschädigungen und Pfandfreigaben, Vermessung und Flurstücksneubildungen, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, Planung) beinhalten. Inwieweit sich diese dann minimieren lassen, kann noch nicht eingeschätzt werden.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr