

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0003/20	Datum 08.01.2020
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.05.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	18.06.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.06.2020	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	08.07.2020	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.07.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 23, FB 62, I, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		
	Klimarelevanz		

Kurztitel

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt der Stadtrat zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festsetzungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich am Eulenberg den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wanzleber Chaussee im Bereich zwischen der Gemeindegrenze der Einheitsgemeinde Wanzleben-Börde und Landeshauptstadt Magdeburg sowie der BAB 14
 - Im Osten durch die BAB 14 sowie die Bundesstraße B 81 bis zur Gemeindegrenze zwischen der Einheitsgemeinde Sülzetal und der Landeshauptstadt Magdeburg
 - Im Süden durch die Gemeindegrenze zur Einheitsgemeinde Sülzetal
 - Im Westen durch die Gemeindegrenze zur Einheitsgemeinde Wanzleben-Börde
- Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die für eine förmliche Festsetzung notwendigen Voruntersuchungen mit der erforderlichen Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	Amt 61	Pflichtaufgabe		ja	X	nein
-----------------------------	---------------	-----------------------	--	----	---	------

Produkt Nr.	Haushaltssolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer: Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Amt 61	Sachbearbeiter Frau Gerner	Unterschrift AL Herr Dr.-Ing. habil Lerm
--------------------------	-------------------------------	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	30.06.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

I.

Es ist beabsichtigt, ein Gebiet am Eulenberg im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg mit einer Größe von ca. 350 ha erstmalig als Gewerbegebiet zu entwickeln. Es gibt auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg keine weiteren Industrie- und Gewerbeflächen in dieser Größe.

Zwecks näherer Erläuterungen zur Notwendigkeit wird auf den Begründungstext der DS0442/19 verwiesen.

Ziel ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. Industriebetrieben (qualifizierte Arbeitsplätze). Es soll jedoch kein weiteres Logistikzentrum entstehen.

Ein erheblicher Teil der betroffenen Grundstücke befindet sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grundstücksneuordnung betrifft Flächen mit einer Größe von ca. 350 ha (Ankauf, Tausch, Pachtflächenersatz). Dabei soll die derzeit landwirtschaftliche Nutzung bis zum tatsächlichen Beginn der Erschließungsarbeiten oder der Wirtschaftsansiedlung fortgeführt werden können. Darüber hinaus ist eine Versorgung der derzeitigen Landwirte mit Alternativflächen oberstes Ziel, da die Umsetzung einer Entwicklungsmaßnahme nur unter Berücksichtigung der Belange aller Landwirte/Pächter gelingen wird.

II.

Eine Entwicklungsmaßnahme bietet die Möglichkeit, in einem konzentrierten Verfahren eine Bodenneuordnung und die Erschließung eines Gebietes durchzuführen.

Entwicklungsmaßnahmen können nach § 165 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, wenn deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Es ist zu prüfen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, hier insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten.

Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB. Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere Feststellungen über die Notwendigkeit der Entwicklung des Gebietes, die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer, die Erforderlichkeit des besonderen städtebaulichen Instrumentariums, die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Entwicklung und die Einschätzung der zügigen Durchführung der Maßnahme im Allgemeinen. Weiterhin ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen muss durch den Stadtrat beschlossen werden.

Sofern sich aus der Voruntersuchung ergibt, dass eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches als Satzung durch den Stadtrat zu beschließen.

III.

Das Grundprinzip einer Entwicklungsmaßnahme besteht darin, dass die Stadt oder ein von ihr eingesetzter Entwicklungsträger zunächst im durch die Entwicklungssatzung bestimmten Bereich alle Grundstücke erwerben soll. Dabei unterliegt der Kaufpreis den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, d.h. er ist als „entwicklungsunbeeinflusster Wert“ festzusetzen. Dies bedeutet, dass sich die Vorzüge einer Entwicklungsmaßnahme nicht wertbildend auf den Ankaufswert auswirken dürfen.

Die Maßgaben des Baugesetzbuches sehen vor, dass für die Bemessung von Kaufpreisen eben Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, generell nicht zu berücksichtigen sind. Eine Aussicht auf den Einsatz einer Entwicklungsmaßnahme kann erst dann bestehen, wenn diese bekannt ist. Sobald also öffentlich Kenntnis von dem beabsichtigten Erlass einer Entwicklungssatzung genommen

werden kann, wird dieser Zeitpunkt als Stichtag für die Grundstücksbewertung angenommen. Der Verkehrswert eines Grundstücks ist damit allerdings nicht gänzlich „eingefroren“. Vielmehr nimmt das Grundstück noch an der allgemeinen konjunkturellen Preisentwicklung teil, eben nur nicht hinsichtlich der preisbildenden Faktoren, die durch die Entwicklungsmaßnahme ausgelöst werden.

Die Finanzierung einer Entwicklungsmaßnahme soll grundsätzlich so sichergestellt werden, dass die Grundstücke im Entwicklungsbereich von der Stadt oder einem Entwicklungsträger später zum Neuordnungswert an Ansiedlungswillige verkauft werden. Die Spanne zwischen entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und Neuordnungswert soll die Kosten der Erschließung und Neuordnung des Gebietes ausgleichen. Der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert und der Neuordnungswert werden durch Verkehrswertgutachten festgesetzt. Es ist also das Risiko einer Gemeinde, wenn der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert und die Kosten der Maßnahme den vom Gutachter festgesetzten Neuordnungswert übersteigen.

Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück während der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme in ihrem Eigentum behalten, müssen gem. § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entspricht.

IV.

Schon innerhalb der Vorbereitungsphase kommt den Überlegungen zu den Kosten und ihrer Finanzierung besondere Bedeutung zu. Daher ist im Zusammenhang mit den städtebaulichen Voruntersuchungen erstmals eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 171 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Diese erfasst und gliedert die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen der Entwicklung als Gesamtmaßnahme nach Art und zeitlicher Abfolge und gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme.

Die Kosten und Finanzierungsübersicht ist jährlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

V.

Die Verwaltung prüft zudem auch eine mögliche Organisationsform unter Einbeziehung der existierenden Gesellschaft für Wirtschaftsservice Magdeburg mbH (GWM), die aus kapazitiver und administrativer Sicht zur Anwendung kommen könnte.

Denkbar wäre, dass bei einer Erschließung/Entwicklung des Eulenbergs als Entwicklungsmaßnahme nach § 165, Abs. 1 BauGB die GWM, die ein Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg ist, als Dienststelle fungiert und der Investitionsbeirat und der Lenkungsausschuss in den Entscheidungsprozess einbezogen werden.

Die GWM würde als Dienstleister fungieren und die Grundstücke direkt in das Eigentum der Stadt erwerben. Darüber hinaus prüft die Verwaltung weitere Alternativen bezüglich der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme.

Die Verwaltung verspricht sich bei der Wahl dieser Organisationsstruktur eine optimale Reaktions- bzw. Bearbeitungszeit.

Maßgeblich für die zu bestimmende Organisationsstruktur werden die konkreten Bedingungen für eine Förderung durch das LSA sein.

Nach Beschlussfassung der DS0442/19 und DS0003/20 und einer abschließenden Untersuchung in Betracht kommender Organisationsstrukturen wird die Verwaltung eine gesonderte Beschlussvorlage einbringen.

Anlagen:

DS0003/20 – Anlage 1 Lageplan