

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0034/21	05.02.2021
zum/zur		
F0289/20 – Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz Stadtrat Roland Zander		
Bezeichnung		
Nachfrage zum Bebauungsplan Nr. 303-1 "Am Schroteanger 72-76/Steinbergstraße"		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		23.02.2021

Zu der in der Sitzung des Stadtrates am 03.12.2020 gestellten Anfrage F0289/20

*„In Gesprächen mit den Grundstückseigentümern und im Rahmen der Bürgerversammlung wurde deutlich, wie erheblich die Kritik am Verfahren und an der Art der Erschließung der Parzellen ist. Die mittleren Parzellen sind bereits bebaut und deren Erschließung gesichert. In Stellungnahme S0379/20 wird unter Punkt 4. ausgeführt, dass durch die Landeshauptstadt Magdeburg bereits ein Vorkaufsrecht wahrgenommen wird, um ein einzelnes privates Grundstück zu erschließen.*

*Über Aufwand und Kosten konnte die Verwaltung bisher keine Aussagen treffen, auch hat die Verwaltung gegenüber den betroffenen Eigentümern bisher zu den Kosten keine Aussage getroffen, obwohl die Erschließung sowohl für die Landeshauptstadt, als auch für die Eigentümer mit hohen Kosten verbunden ist. Verlässliche Aussagen zu den Kosten sind von immenser Bedeutung und entscheidungsrelevant.*

*Da die Stadträte im weiteren Verfahren über privates Eigentum entscheiden sollen und da sich auf Grund der Stellungnahme der Verwaltung S0379/20 vom 28.10.2020 weitere Fragen stellen, bitte ich darum, die folgenden Fragen zu beantworten und den Fraktionen alle Unterlagen dazu vorzulegen, damit der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg eine sachgerechte Entscheidung treffen kann und umfassend über die Auswirkungen der Entscheidung informiert ist.“*

nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

### **1. Wie stellt sich die Ausführungsplanung mit Grunderwerbsplan für alle betroffenen privaten Flurstücke (1551, 1552/1, 1552/2, 1553/1, 1553/2, 1554, 1555, 1557/2, 11145, 11144) gemäß vorliegendem Vorentwurf B-Plan dar?**

Eine Ausführungsplanung sowie ein Grunderwerbsplan liegen noch nicht vor. Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, soll die Erschließungsstraße als 4,5 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Anbindung Richtung Osten an die Steinbergstraße soll entsprechend dem Querschnitt dieser Straße ausgeführt werden (5,5 m Fahrbahn / 2 m Seitenbahn).

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf sind auf den genannten Flurstücken öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größe geplant:

Flurstück	1551	1552/1	1552/2	1553/1	1553/2	1554	1555	1557/2	11145	11144
Fläche Erschließung	keine	ca. 15,5m <sup>2</sup>	ca. 22,5m <sup>2</sup>	keine	keine	ca. 40 m <sup>2</sup>	ca. 22,5m <sup>2</sup>	ca. 140 m <sup>2</sup>	keine	keine
Fläche Fuß-/Radweg							ca. 79m <sup>2</sup>			

**2. Wie hoch werden die Kosten für die Landeshauptstadt Magdeburg für Grunderwerb, Neuvermessung, Grundbucheintragung, Notarkosten und Grunderwerbssteuer etc., nach Beschluss des Bebauungsplan Nr. 303-1 "Am Schroteanger 72-76/Steinbergstraße" ausfallen? Sollte eine Überwälzung der genannten Kosten ganz oder teilweise auf die Anlieger geplant sein: Wie stellt sich die Gesamtdarstellung der Kosten mit der Angabe dar, wie viel auf die Anlieger und die Stadt entfallen?**

Die Grundstücke stellen sich aktuell als unerschlossenes Bauland dar. Der Bodenrichtwert für erschlossenes Bauland (Stichtag 31.12.2018) für das Gebiet liegt bei 150 EUR / m<sup>2</sup>. Aufgrund der fehlenden Erschließung liegt der derzeitige Grundstückswert deutlich unter diesem Wert, konkrete Angaben wären nur auf Grundlage eines Wertgutachtens möglich.

Die Nebenkosten für den Grunderwerb werden im Internet mit ca. 10-15 % angegeben, variieren aber im Einzelfall stark.

Soweit ein Ausbau einer öffentlichen Erschließungsstraße von Seiten der Stadt erfolgt, besteht gemäß §§ 127 ff. BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Grundlage für die Berechnung von Erschließungsbeiträgen sind die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße einschl. Grunderwerbs- und Planungskosten sowie die genauen Grundstücksverhältnisse (Parzellierungsplan mit Grundstücksgrößen und die zulässige Vollgeschosszahl). Die Stadt trägt 10 v. H. der Erschließungskosten. Die anliegenden Grundstückseigentümer tragen 90 v. H. der Kosten.

**3. Wie stellt sich die Kostenschätzung für die geplante Erschließungsstraße dar? Wie hoch fielen Kosten in ähnlichen Planungen aus?**

Nach einer ersten Kostenannahme belaufen sich die Baukosten auf ca. 160.000,- EUR Brutto, die Planungskosten auf ca. 27.000,- EUR brutto.

**4. Wie hoch werden die Erschließungskosten sein, die auf die Parzellen der Flurstücke 1551, 1552/1, 1552/2, 1553/1, 1553/2, 1554, 1555, 1557/2, 11145, 11144 entfallen. Bitte einzeln auflisten, ggf. nachvollziehbar schätzen.**

Hierzu ist keine Schätzung möglich. Die Kriterien für die Umlage der Kosten sind unter Pkt. 2 dargelegt.

**5. Wird eine alternative Erschließungsvariante von der Steinbergstraße Ost (gemäß Ausübung Vorkaufsrecht) mit Kostenschätzung geprüft (Zusicherung des Stadtplanungsamtes im Rahmen der Bürgerversammlung v. 10.09.20, Punkt 4. „weiteres Verfahren“ und 5. Seite 3 Punkt 2. „Variantenprüfung mit Darlegung Eingriffe in Privatgrundstücke und Kostenschätzung, Realisierung Wendehammer östliche Steinbergstraße“)?**

Wie zugesagt wird eine Variantenprüfung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

**6. Auf welcher Rechtsgrundlage stützt sich die angekündigte Ausübung des Vorkaufsrechts? Bitte erläutern.**

Rechtsgrundlagen sind die §§ 24 - 28 Baugesetzbuch (BauGB).

**7. Wie stellt sich die Landeshauptstadt Magdeburg vor, dass Müllfahrzeuge von der Straße Am Schroteanger in den Erschließungsweg ordnungsgemäß gelangen?**

Wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt, wird mit der Abschrägung der Ecken ein ausreichender Kurvenradius gesichert. Neben den Müllfahrzeugen muss vor allem die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden.

**8. Für den Fall, dass die Müllfahrzeuge nach den Planungen der Landeshauptstadt Magdeburg auch den zu erschließenden Weg benutzen sollen: Wird es notwendig, dass im Einmündungsbereich zur Straße Am Schroteanger bauliche Maßnahmen durchzuführen sind? Müssten dazu auch Parkplätze für Kfz auf der Straße Am Schroteanger entfallen, wenn ja in welchem Umfang? Wie hoch werden die Kosten für derartige Maßnahmen geschätzt?**

Die Erschließung der Wohnflächen im rückwärtigen Bereich ist der Straße „Am Schroteanger“ untergeordnet. Daher bietet es sich an, die bestehende Absenkung des durchgehenden Bordsteins beizubehalten und in der Breite anzupassen. Sowohl für das Einbiegen als auch für das Ausbiegen mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug wird die gesamte Fahrbahnbreite der Straße „Am Schroteanger“ benötigt. Somit kann in diesem Bereich nicht geparkt werden. Hierfür wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Länge von ca. 30m benötigt, was dem Platzbedarf zum Längsparken von fünf oder sechs Pkw entspricht. Alternativ besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Müllbehälterübergabestellen im Bereich der Straße „Am Schroteanger“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass das Befahren der Erschließungsstraße mit Müllfahrzeugen nicht notwendig ist.

Die konkrete Lösung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.

**9. Wie regelt die Landeshauptstadt Magdeburg die Müllabfuhr in anderen Straßen, in denen die Situation ähnlich ist, wie derzeit in den von den Planungen betroffenen Straßen? Sollen in diesen Straßen zukünftig auch Änderungen durch Bebauungspläne herbeigeführt werden? Wenn ja, wo?**

Im Bestand gibt es -vor allem ostelbisch- sehr schmale Straßen. In der Regel handelt es sich um unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Erschließungsstraßen sind vorhanden, Planbedarf besteht daher nicht.

Der Planbedarf für den Bebauungsplan 303-1 „Am Schroteanger 72-76 / Steinbergstraße ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Interesse an einer Bebauung der Hinterliegergrundstücke. Diese Hinterliegergrundstücke sind derzeit hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der Medien nicht erschlossen. Eine Erschließung muss erst hergestellt werden.

Die Stellungnahme ist mit FB 62 und Amt 66 abgestimmt.

Dr. Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr