

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0182/21	10.05.2021
zum/zur		
F0088/21 – CDU-Ratsfraktion Stadtrat Michael Hoffmann		
Bezeichnung		
Investitionsstandort Magdeburg		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	15.06.2021	

Zu der in der Sitzung des Stadtrates am 15.04.2021 gestellten Anfrage, nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist die Landeshauptstadt Magdeburg Trägerin der Planungshoheit. Die Gemeinde kann auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken regeln. Die Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit liegt beim Stadtrat.

Die Darstellung von Grundstücken im Flächennutzungsplan als Bauflächen macht diese Grundstücke zum „Bauerwartungsland“. Trotzdem gibt es keinen Rechtsanspruch, diese Flächen durch Bebauungspläne zu Bauland zu entwickeln, dies ist in § 1 (3) Satz 2 BauGB ausdrücklich geregelt. Genauso wenig besteht ein Anspruch darauf, dass ein eingeleitetes Bauleitplanverfahren zu Ende geführt wird.

Die Gemeinde nimmt bei der Bauleitplanung eine öffentliche Aufgabe wahr, die ihr im Interesse der Allgemeinheit obliegt. Sie darf sich hierbei nicht von individuellen Interessen einzelner leiten lassen, sondern muss ihre Planung am Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausrichten.

1. Wie viele ablehnende Beschlüsse des Stadtrates bezüglich B-Plänen sind der Stadtverwaltung detailliert seit 01.07.2019, die im Zusammenhang mit Investitionen oder Gewerbeansiedlungen stehen, bekannt?

Von den 22 Aufstellungsbeschlüssen und 28 Satzungsbeschlüssen, die dem Stadtrat seit Anfang 2019 vorgelegt wurden, wurden drei Beschlüsse durch den Stadtrat nicht gefasst:

- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 349-7 "Osterweddinger Straße Westseite"
- Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 250-6.1 "Rotehorn südlich der Kanonenbahn"
- Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz"

2. Welche Auswirkungen hatte das auf die Investitionen resp. wie viele neue Arbeitsplätze wurden damit verhindert?

3. Betraf dies auch die Verhinderung von Einfamilien- und Reihenhausprojekten, einschließlich Bebauungsplänen und auch vorhabenbezogenen Bebauungsplänen? Wenn ja, in welcher jeweils detailliert dargestellten Größenordnung?

Der Bebauungsplan 349-7 „Osterweddinger Straße Westseite“ sollte 30 Parzellen für Einfamilienhausbebauung (Doppelhäuser) umfassen. In dem angefragten Zeitraum sind Einleitungsbeschlüsse für andere Bebauungsplanverfahren beschlossen worden, durch die Baurecht für ca. 300 Einfamilienhäuser entstehen kann. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor ist ungebrochen. Zudem liegt

die Eigentümerquote in Magdeburg deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt, weshalb ein überdurchschnittlich hoher Nachholbedarf besteht. Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland für den Eigenheimbau gerecht zu werden und der bereits eingetretenen Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegen zu wirken, sollten auch künftig in der Landeshauptstadt Magdeburg ausreichend Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Seit Januar 2018 wurden in den Nachbargemeinden der Landeshauptstadt Magdeburg umfangreiche Flächen insbesondere für den Eigenheimbau (Ein-/Zweifamilienhäuser) durch entsprechende Bebauungspläne festgesetzt (siehe Information 0222/20). Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass Bauwillige ins Umland abwandern und damit einhergehend auch der Verlust der Steuereinnahmekraft je Einwohner, wenn in der Landeshauptstadt Magdeburg nicht ausreichend Bauland ausgewiesen wird.

Der Einleitungsbeschluss zur DS0147/21 wurde am 10. 06. 2021 im Stadtrat beschlossen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz" umfasste einen Ersatzneubau für den bestehenden Poco-Markt in der Wasserkunststraße, sowie Flächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das aktuelle Gutachten zum Magdeburger Märktekonzept (DS0039/21) geht aufgrund eines Bevölkerungsrückgangs im Einzugsgebiet davon aus, dass der Flächenspielraum für Einzelhandelsnutzung weitgehend ausgeschöpft ist. Somit würden neue Projekte zulasten von Bestandsnutzungen gehen, so dass ein relevanter Arbeitsplätzezuwachs durch Einzelhandelsansiedlungen fraglich ist.

Bezüglich des Klaus-Miesner-Platzes verschieben sich vor allem die baulichen Investitionen, von denen Magdeburger Firmen ggf. profitiert hätten. Auf den Flächen westlich der Herrmann-Gieseler-Halle besteht zudem seit 1999 Baurecht für gewerbliche Nutzung, so dass dort jederzeit investiert werden kann.

4. Wie viele Steuereinnahmen, auch anteilig für alle für die Landeshauptstadt Magdeburg relevanten Steuerarten mindern sich dann durch diese Verhinderungsentscheidungen?

5. Welche Auswirkungen haben diese Steuermindereinnahmen für die zwingend aktuell und nach Corona zu erfolgende Haushaltskonsolidierung der freiwilligen Aufgaben?

Eine seriöse Aussage, ob und in welcher Höhe der Landeshauptstadt Magdeburg durch die genannten Beschlüsse Einnahmen entgehen, ist nicht möglich und wäre rein spekulativ.

Allgemein können folgende Aussagen getroffen werden:

- In einem Einfamilienhaus leben nach Fertigstellung des Gebietes ca. 3,25 Bewohner je Einfamilienhaus. Die Steuereinnahmekraft je Einwohner lag 2019 bei 873,85 EUR (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020)
- Nach § 3 Nr. 20 Gewerbesteuergesetz sind Pflegeheime von der Gewerbesteuer befreit, wenn diese Einrichtungen von juristischen Personen des öffentlichen Rechts betrieben werden oder u.a. mindestens 40 % der Leistungen einem bestimmten/bedürftigen Personenkreis zugutekommt.
- Der Möbelmarkt Poco-Domäne ist weiterhin am alten Standort in der Wasserkunststraße aktiv, so dass zurzeit davon auszugehen ist, dass durch den Wegfall des Ersatzneubaus keine Arbeitsplätze oder Gewerbesteuern entfallen. Eine eventuelle Standortaufgabe an

der Wasserkunststraße, bedingt zum Beispiel durch einen anhaltenden Attraktivitätsverlust würde allerdings in der Folge auch zu einem Wegfall von Arbeitsplätzen und Gewerbesteureinnahmen führen.

- Zahlen zu Gewerbesteureinnahmen bezogen auf die Hauptnutzfläche für Einzelhandel existieren nicht.
- Ein Arbeitsplätzezuwachs durch zusätzliche Flächen für großflächigen Einzelhandel ist wegen der Marktsättigung nicht unbedingt zu erwarten.

Rehbaum
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr