

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur	Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
F0158/22 – CDU-Ratsfraktion – Herr Michael Hoffmann	Amt 61	S0227/22	20.06.2022
Bezeichnung			
Bebauungspläne für Einfamilienhausgebiete			
Verteiler	Tag		
Die Oberbürgermeisterin	26.07.2022		

In der Sitzung des Stadtrates am 09.06.2022 wurden mit der Anfrage F0158/22 nachfolgende Fragen gestellt.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

### **1. Wie lange dauert aktuell ein B-Plan Verfahren für Baugebiete für Einfamilienhäuser?**

Die Verfahrensdauer ist abhängig von der Lage (Konversionsfläche oder Außenbereich) und der Komplexität des Verfahrens. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB dauert mindestens 1,5 Jahre, ein Normalverfahren mindestens 2 Jahre aufgrund der erforderlichen Fachgutachten. So können Artenschutz- Gutachten nur in bestimmten Zeiträumen erstellt werden, die Fertigstellung der Gutachten ist abzuwarten, bevor z.B. ein Vorentwurf oder Entwurf erstellt werden kann.

Beispielsweise muss eine Brutvogelkartierung von März bis September erfolgen. Wenn ein Bebauungsplan im Sommer begonnen wird, kann ein ggf. erforderliches Gutachten erst im Folgejahr erstellt werden.

### **2. Welche Phasen eines solchen Verfahrens gibt es und wie lange dauern diese?**

Einleitungsbeschluss (Erstellen DS, Mitzeichnung Fachämter, Stadtratsdurchlauf)  
2 ½ - 3 Monate

Bearbeitung und Abstimmung Vorentwurf  
3 Monate

Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung  
1 ½ Monate (mit Anschreiben und Postfristen)

Auswertung Stellungnahmen / Abstimmungstermine  
2 Monate

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Erstellen DS, Mitzeichnung Fachämter, Stadtratsdurchlauf)  
2 ½ - 3 Monate

Öffentliche Auslegung (Veröffentlichung Amtsblatt, Fristen, Auslegungsfrist)  
2 Monate

Auswertung der Stellungnahmen  
1 Monat

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Erstellen DS, Mitzeichnung Fachämter, Stadtratsdurchlauf)  
3 Monate

Veröffentlichung im Amtsblatt  
½ Monat

Gesamt: 1,5 Jahre, längere Verfahrensdauern im Normalverfahren aufgrund von Gutachten oder komplexen, abstimmungsintensiven Problemen.

### **3. Könnten zum Beispiel durch Dritte diese Verfahren und Prozesse beschleunigt werden?**

Nein. Es werden viele Bebauungspläne von Dritten erstellt. Dies ist meist aufwändiger, da die vorgelegten Unterlagen oft von unzureichender Qualität sind und aufwendig mehrfach geprüft werden müssen.

### **4. Welche Möglichkeiten der Optimierung eines solchen B-Plan Verfahrens sieht die Stadtverwaltung?**

- Verkürzung der Durchlaufzeiten bis zum Stadtrat,
- Zusammenlegung StBV und UWE,
- bessere Terminisierung der Ausschüsse (Beispiel: fehlender UWE-Ausschuss vor der ersten Stadtratssitzung nach der Sommerpause),
- Abschaffung der Sommerpause,
- Personal,
- Ausreichend Haushaltsmittel für die Beauftragung von Umweltberichten und Gutachten.

### **5. Was unternimmt die Stadt Magdeburg um mehr Familien bei der Grundstücksuche und Hausbau zu unterstützen?**

- Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten,
- Bei Anfragen von Bauwilligen werden Kontaktdaten von Baulandentwicklern und Vorhabenträgern und Bauträgern an die Interessenten vermittelt.
- Persönliche Beratung von Bauherren (auch ohne vorherige Terminvereinbarung)

### **6. Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit Familien nicht ins Umland abziehen?**

Es existiert eine Übersicht der laufenden Bebauungspläne für Wohnungsbau, die regelmäßig aktualisiert wird. Derzeit sind Bauprojekte und Bebauungspläne für über 6000 WE erfasst. In Hinblick auf die Nachhaltigkeitsziele sollen auch Bebauungspläne für verdichtete Wohnformen entwickelt werden (z.B. Doppel- und Reihenhäuser). Dies ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der Erschließung effizienter, zudem ist aufgrund der hohen Boden- und Baupreise die Nachfrage nach Reihenhäusern deutlich gestiegen. Auf die Baulandpreise im Stadtgebiet, die ggf. zur Abwanderung ins Umland führen, hat die Stadt nur geringen Einfluss. Die Stadt hat grundsätzlich die Möglichkeit, gezielte

Flächenpolitik zu betreiben (Ankauf und Entwicklung von Bauland). Bei der Vermarktung von städtischem Bauland können Vergünstigungen gewährt werden (entsprechend der DS0241/08 „Förderung von Wohnbauland für Familien mit Kindern“). Im Rahmen der Regionalplanung setzt sich die LH Magdeburg dafür ein, dass Umlandgemeinden kein Bauland über den Eigenbedarf hinaus ausweisen.

Herr Rehbaum  
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung