

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0596/22	Datum 04.11.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	25.04.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	27.04.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	04.05.2023	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	10.05.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.05.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 02, FB 23, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		
	Klimarelevanz		

Kurztitel

Teilaufhebung der Satzung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130) und §§ 169 Abs. 1 Nr. 8, 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) die Satzung zur Teilaufhebung der Entwicklungsmaßnahme, bestehend aus dem Satzungstext gemäß beiliegender Anlage 1 sowie den Lageplänen in den beiliegenden Anlagen 2 und 3.
2. Die Aufhebungssatzung ist zum frühestmöglichen Termin nach dem 31.12.2023 öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Entwicklungsträgervertrag ist hinsichtlich der Tätigkeiten für die Entwicklungszone I zum 31.12.2023 zu kündigen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		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. Lerm
--------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.01.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Gemäß §§ 169 Abs. 1 Nr. 8, 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist. Die Aufhebung ist auch nur für einen Teil des Entwicklungsbereiches möglich. Der Beschluss der Gemeinde ergeht als Satzung.

In der Entwicklungsmaßnahme Rothensee soll die Entwicklungssatzung sowohl für die Zone I als auch damit zusammenhängend für das Anpassungsgebiet Rothensee aufgehoben werden.

Eine Entwicklungsmaßnahme ist durchgeführt, wenn die im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme bebaut bzw. genutzt sind.

Bei der Entwicklungszone I handelt es sich um das Industrie- und Logistikzentrum (ILC) westlich des August-Bebel-Dammes. Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte sowie brachliegende Flächen sollten zu Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt und einer zügigen Bebauung zugeführt werden. Damit sollte der nach 1990 bestehende erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten gedeckt werden. Diese Ziele der Entwicklungsmaßnahme wurden durch den Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm/Westseite“ konkretisiert.

Die Grundstücke im Entwicklungsbereich wurden erworben, erschlossen und vermarktet. Die erschlossenen Flächen im ILC sind weitestgehend belegt. Es fehlt noch an der Verlängerung der Grabower Straße bis zum Anschluss an die Büdener Straße, um die ehemals für das KLV-Terminal der Deutschen Bahn vorgesehene Fläche zu erschließen und für eine anderweitig gewerbliche Nutzung zu vermarkten. Die Straßenplanung soll - vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates zum Grundsatzbeschluss DS0500/22 - in 2023 erfolgen. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt noch aus dem Treuhandkonto. Daraus ergibt sich, dass die Entwicklungsmaßnahme noch bis zum 31.12.2023 fortgeführt werden soll. Für die eigentliche Realisierung bedarf es dann nicht mehr des städtebaulichen Instrumentes einer Entwicklungsmaßnahme.

Das Anpassungsgebiet Rothensee umfasst einen Teilbereich der Ortslage Rothensee. In diesem Bereich waren Maßnahmen zur Anpassung an die Ziele der Entwicklungsmaßnahme Zone I notwendig. Die zunehmende Belegung des ILC löste einen Bedarf an arbeitsplatznahen Wohnstätten aus.

Die Ortslage Rothensee war jedoch durch ihre Insellage inmitten von Flächen, die gewerblich oder industriell genutzt werden, als Wohnquartier zunehmend unattraktiv. Eine Vielzahl der mehrgeschossigen Gebäude war zudem stark sanierungsbedürftig, was wiederum zu hohen Leerstandsquoten führte. Mit der Ausweisung als Anpassungsgebiet nach § 170 BauGB bestand für die Eigentümer die Möglichkeit, bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen. Dies löste umfangreiche Bautätigkeit im Gebiet aus. Eine Vielzahl der seinerzeit vorhandenen baulichen Missstände sind inzwischen beseitigt. Für weitere Gebäude bestehen Sanierungsvereinbarungen, mit denen gesichert ist, dass die Sanierung auch nach Aufhebung der Entwicklungssatzung fortgeführt wird. Damit bedarf es auch hier nicht mehr der Ausweisung eines Anpassungsgebietes.

Das Baugesetzbuch sieht für die Aufhebung der Entwicklungssatzung keine Rechtskraft in Bezug auf einen bestimmten Termin vor. Vielmehr wird die Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Bekanntmachung rechtsverbindlich. Wie oben dargestellt, werden in 2023 noch entwicklungsbedingte Maßnahmen durchgeführt, so dass eine Bekanntmachung der Satzung zum frühestmöglichen Termin nach dem 31.12.2023 im Amtsblatt der Stadt Magdeburg erfolgen soll.

Gleichwohl soll der Beschluss des Stadtrates frühzeitig eingeholt werden, da die Beendigung der Entwicklungsmaßnahme Folgemaßnahmen nach sich zieht.

Zur Erfüllung von Aufgaben, die bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme anfallen, bedient sich die Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 167 BauGB eines Entwicklungsträgers. Die

Aufgaben des Entwicklungsträgers umfassen die Verwaltung des Treuhandvermögens und des Grundstückseigentums. Diese Rechtsbeziehung zum Entwicklungsträger ist abzuwickeln. Der bestehende Entwicklungsträgervertrag sieht eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende vor. Andernfalls verlängert sich die Laufzeit des Vertrages um ein Jahr. Mithin sollte also die Kündigung des Entwicklungsträgervertrages für die Tätigkeiten, die sich aus der Aufgabenerfüllung für die Entwicklungszone I ergeben, spätestens am 30.06.2023 erfolgen.

Das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Zone I ist in das städtische Eigentum zurück zu führen.

Das Treuhandvermögen besteht aus Darlehen, die von der Landeshauptstadt Magdeburg zu übernehmen sind. Da bereits jetzt die Zins- und Tilgungsleistungen vollumfänglich von der Stadt getragen werden, kommt es hier zu keinem Kostenaufwuchs im städtischen Haushalt. Nach Beendigung der Zone I verbleiben zudem finanzielle Restmittel, die für entwicklungsbedingte Restmaßnahmen eingesetzt werden sollen.

Dies betrifft unter anderem die Grundstücke, die mit Mitteln des Treuhandvermögens erworben wurden. Es sind noch 370 Flurstücke in das städtische Eigentum zu überführen. Überwiegend handelt es sich hier um Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Im Vorgriff auf die Beendigung der Entwicklungsmaßnahme soll bereits vor dem 31.12.2023 mit der Übertragung begonnen werden. Anfallende Notariatskosten und Grundbuchgebühren werden im Jahr 2023 noch aus dem Treuhandkonto als entwicklungsbedingte Kosten finanziert, danach aus den nicht verbrauchten Restmitteln der Entwicklungszone I.

Die Grundstücke selbst sind entsprechend ihrer Nutzung bereits zu großen Teilen in die Baulast der zuständigen Ämter übergeben. Allerdings sind noch etwa 20 ha öffentliche Grünflächen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan 103-1 „August-Bebel-Damm/Westseite“ herzustellen und dem zuständigen Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg (SFM) in die Bewirtschaftung zu übergeben. Auch hierfür erfolgt die Finanzierung aus den Restmitteln der Entwicklungszone I.

Die Ermittlung der Grundstückswerte ist noch nicht abgeschlossen. Die Aufnahme der Grundstücke erfolgt allerdings ergebnisneutral als Zugang auf der Aktivseite sowie in gleicher Höhe als Sonderposten auf der Passivseite der Bilanz.

Anlagen:

DS0596/22_01 - Satzung zur Teilaufhebung der Entwicklungsmaßnahme

DS0596/22_02 - Lageplan „Entwicklungszone I“

DS0596/22_03 - Lageplan „Anpassungsgebiet Rothensee“