Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0311/04	Datum 30.03.2004
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	01.06.2004	nicht öffentlich			
Umweltausschuss	06.07.2004	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	19.08.2004	öffentlich			
Stadtrat	09.09.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 31, Amt 60, Amt 63, Amt 66, Amt 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74-3 "Nachtweide Pechau"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:

- im Norden durch die südliche Böschungsunterkante des Pechauer Grabens und des Pechauer Sees
- im Osten durch die Westgrenze der Hauptstraße
- im Süden durch die Nordwest- und Nordostgrenzen des Flurstücks 468/373, den Zaun, der das Flurstück 373/2 unterteilt, die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 350 der Flur 1 und die Grenzen der ehemaligen LPG Pechau
- im Westen durch die westliche Begrenzung der ehemaligen LPG Pechau bzw. durch die Westgrenzen der Flurstücke Nr. 346, 347/2, 347/3 der Flur 1

wurde von der Gemeindevertretung Pechau am 21.05.1992 der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 74-3 „Nachtweide Pechau“ ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Trümper
Oberbürgermeister

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)				
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Amt	Sachbearbeiter Katja Richter, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
-----------------------	---	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung:

In seiner Sitzung am 21.05.1992 beschloss die Gemeindevertretung Pechau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74-3 „Nachtweide-Pechau“.

Als Planungsziel wurde zunächst die Entwicklung eines Wohngebietes mit Gewerbebereichen festgelegt. Mit dem Beschluss über den 2. Entwurf zum Bebauungsplan wurde das Planungsziel auf ein allgemeines Wohngebiet beschränkt.

Der Bebauungsplan wurde zweimal öffentlich ausgelegt. Die letzte Auslegung wurde vom 17.11.97 bis 17.12.97 durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst u.a. eine ehemalige LPG-Anlage. Diese wurde bis zum Jahr 1995 durch einen Möbeldiscounter genutzt und liegt nun seit mehreren Jahren brach. Der Bebauungsplan wurde ab der Phase Entwurf nicht weitergeführt. Die Umsetzung in die Realität scheiterte an den komplizierten Grundstücksverhältnissen und an den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer. Ein eingeleitetes freiwilliges Umlegungsverfahren schlug fehl. Weiterhin verursacht die Beräumung des ehemaligen LPG-Geländes sehr hohe Kosten. Diese Aspekte führten zum Rückzug der potentiellen Erschließungsträger.

Im September 2001 wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern durch das Liegenschaftsamt abgebrochen. Der Rückzug von Erschließungsträgern und die unterschiedlichen Interessen der Eigentümer mindern die Chancen auf eine Realisierung. Ein neu aufgetretenes Problem sind die seit November letzten Jahres anhaltend hohen Grundwasserstände. In der Gemarkung Pechau sind weite Flächen durch austretendes Grundwasser überflutet worden. Dies betrifft innerhalb der Ortslage von Pechau Flächen, die niedriger liegen als 45,6 m über NN. Das Plangebiet „Nachtweide-Pechau“ weist eine Höhenlage von ca. 46 m über NN auf. Es entstehen somit Einschränkungen für spätere Bauherren, was die ohnehin schwierige Vermarktungssituation zusätzlich belastet.

Die vorgenannten Aspekte führen dazu, dass der Bebauungsplan seit September 2001 nicht weiterbearbeitet wurde. Die Wiederaufnahme des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar.

Der mit dem Planungsbüro geschlossene Vertrag wurde am 22.10.02 gekündigt.

Am 04.09.2003 wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes im Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg behandelt. Die Drucksache wurde zur Überarbeitung an die Verwaltung zurückverwiesen, da erneut ein Projektentwickler Interesse an der Erschließung des Plangebietes zeigte.

Trotz mehrmaliger Aufforderung wurden der Verwaltung bisher keine Planunterlagen übergeben, welcher die Grundlage eines Änderungsbeschlusses oder eines überarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurfes bilden können. Somit ist davon auszugehen, dass kein berechtigtes Interesse an der Entwicklung des Plangebietes besteht.

Die Verwaltung schlägt erneut vor, den Bebauungsplan aufzuheben.