

# **Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH**

Breiteweg 50  
39179 Barleben

## **Darstellung der Entwicklung zur Erschließung des Wohngebietes Schinderwuhne-Süd in Barleben**

Im Rahmen der Zwangsvollstreckung am 11.01.2005 im Amtsgericht Haldensleben hat die o.g. GmbH das Flurstück 82/1 in der Flur 3 in Barleben ersteigert.

Mit der Beschlussvorlage BV-0181/2004 vom 07.12.2004 (n. ö.) hat die GmbH dafür von der Gemeinde einen finanziellen Zuschuss erhalten.

Es war vorgesehen, dass die GmbH entsprechend ihrem Gesellschaftszweck als Erschließungsträger für das Wohngebiet auftritt und die restliche Fläche als gemeindliches Ökokonto Verwendung findet.

Der hier bestehende B-Plan Nr. 9 (Stand 14.10.2000 bzw. 09/1998) sieht eine Bebauung direkt an der B 189 mit Gewerbeeinheiten (16.625 m<sup>2</sup>) und in östlicher Richtung nach der Erschließungsstraße eine Wohnbaufläche ( 15.030 m<sup>2</sup>) vor.

Es ist eine offene, eingeschossige Bauweise, Wohnanlage mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan (Entwurf) als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Im B-Plan Nr. 9 spezifiziert mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) eine Trauf-/Firsthöhe (TH/FH) vom max. 10 m. einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und Baumassenzahl (BMZ) = 6,0.

Als Lärmschutz für die Wohnanlage sollten die Gebäude des Gewerbegebietes dienen. Das Wohngebiet „Backhausbreite“ gab es zu der Zeit noch nicht.

In der Zeit der Beschlussfassung des B-Plan Nr. 9 bis zur Ersteigerung des Grundstücks vergingen mehrere Jahre in denen sich herausgestellt hat, dass die Bauvorhaben nicht mehr zeitgemäß und so in der städtebaulichen Planung für diesen Bereich keinen Bestand mehr haben. Das Planungsziel bestand nunmehr in der Rücknahme der gewerblichen Nutzung ggf. zu Gunsten des ökologischen Flächenpools (Ökokonto) der Gemeinde bei der Erweiterung der Wohnbaufläche.

Ebenfalls wird die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzwall) beibehalten.

Im späteren Beratungsverlauf zu dem Baugebiet wurde unter Pkt. 6 der BV-0095/2013 im Grundsatzbeschluss über kurz- und mittelfristige Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept die Anforderungen präzisiert. „ Das Projekt sieht eine Nutzung der Flächen des Lärmschutzwalles durch thermische Solarkollektoren vor.“

In der Einwohnerversammlung am 13.11.2012 ist das Klimaschutzkonzept den Einwohnern der Gemeinde Barleben vorgestellt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Schinderwuhne-Süd I“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben wurde in der Form des Aufstellungsbeschlusses in der BV-0123/2010 am 16.12.2010 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt und beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde der städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet "Schinderwuhne Süd I" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben mit der Beschlussvorlage BV-0122/2010 beraten und beschlossen. Hierin wurde u. a. beschlossen, dass die Gemeinde 50 % der Kosten für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung übernehmen wird.

Daraufhin wurde die erforderliche schalltechnische Untersuchung (Lärmschutzgutachten) für die Änderung des B-Planes an ein Akustik Labor in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 17.03.2011 wurde das Gutachten das Gutachten vorgelegt. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan i. d. F. der 1. Änderung wird nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Mit Schreiben vom 09.03.2011 wurde der Landschaftsarchitekt Herr Wolfram Westhus beauftragt den Umweltbericht für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Barleben zu erarbeiten, welches vorliegt.

Die für die Wallanlage benötigten Flächen bis zur Dahlenwarsleber Straße im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 konnten in 2010/2011 erworben. Durch Kündigung bzw. Auslaufen des Pachtvertrages stehen die Flächen für die Erschließung ab diesem Zeitraum zur Verfügung. Die Bewirtschaftung der Flächen durch die Agar - Genossenschaft e. V. wird im gegenseitigen Einvernehmen bis zum Beginn der Erschließung geduldet.

Auf Grund der gewünschten erweiterten Wohnbaufläche, s. Beratung vom 25.08.2010 erfolgt durch die Gemeinde eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barleben.

Die Beschlussvorlage BV-0071/2012 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben, mit ihren Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf, hier Vorentwurf, wurde in drei Gemeinderatssitzungen beraten, am 07.06.2012, am 04.10.2012 und am 20.12.2012, aber nicht beschlossen.

In der weiteren Beratung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde in verschiedenen Beratungen die Solarthermie als eine alternative Energieform zur Versorgung der zukünftigen Eigenheime mit Warmwasser als Heizung und dgl. für die Lärmschutzeinrichtung durch die Gemeinde in der BV-0095/2013 festgelegt. Das Planungsbüro Jänicke & Blank hatte die Aufgabe übertragen bekommen dies so in dem zukünftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch eine Hausmitteilung der Gemeinde vom 09.09.2013 ist das Planungsbüro dazu beauftragt worden.

Auf der Grundlage einer internen Beratung im Bauamt ist der Plangeltungsbereich des vormaligen B-Planes Nr. 9 in den Bebauungsplanes Nr. 31 umbenannt und um die nördlich anschließenden Flurstücke sowie die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke an der Schinderwuhne erheblich erweitert worden.

Hieraus entsteht ebenfalls das Erfordernis der Ergänzung bzw. Anpassung des städtebaulichen Vertrages der Gemeinde mit der Barlebener Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH.

Die Erschließung der Flächen entlang der B 189 mit den festgelegten Lärmschutzmaßnahmen ist nicht nur im Interesse des neuen Wohngebietes, sondern auch im Interesse des angrenzenden Gemeindegebietes.

Sämtliche Flächen, die für die Umsetzung des B-Plan Nr. 31 erforderlich sind, sind durch die GmbH erworben worden und in deren Besitz. Ausgenommen hiervon ist das Flurstück 121/61. Hier sind die Gespräche wegen der überhöhten finanziellen Forderungen des Eigentümers auf den Baubeginn verschoben.

Die genannten Flächen sind im Herbst 2013 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg kostenneutral auf Kampfmittelverdacht untersucht worden.

Die Fläche, in der Bauschutt und Erdaushub in den 90-er Jahren zur Verfüllung für den Wall verbracht worden sind, zeigten Anzeichen des Vorhandenseins zumindest von metallischen Gegenständen.

Zur Beratung wurde am 03.03.2014 der vorzeitige B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne-Süd,, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben als Aufstellungsbeschluss in den Bauausschuss gebracht. Hier wurde die Beschlussvorlage BV-0003/2014 abgelehnt.

Zugleich wurde die BV-0014/2014 Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd,, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben als Vorentwurf zur Beartung eingebracht, über die nach der Ablehnung der vorherigen BV nicht mehr abgestimmt wurde.

Am 06.03.2014 stand die Beschlussvorlage BV-0003/2014 Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne-Süd,, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben als Aufstellungsbeschluss zur Beratung im Ortschaftsrat. Nach kurzer Diskussion wurde darüber abgestimmt und mehrheitlich beschlossen, dass die BV nicht beraten wird, sondern in den Ortschaftsrat in der nächsten Legislaturperiode erneut auf die Tagesordnung gesetzt wird. Die BV-0014/2014 Vorzeitiger B-Plan Nr. 31 für das Gebiet „Schinderwuhne Süd,, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben als Vorentwurf wurde nicht mehr beraten.

Seit der Übertragung des Flurstücks 83/1 im Jahr 2005 mit dem dazugehörenden B-Plan N. 9 sind der GmbH zur Abarbeitung der einzelnen und hier geschilderten Planungs- und Verfahrensschritte erhebliche Kosten entstanden.

Das gleiche trifft auf die Käufe der erforderlichen Grundstücke zu, um entsprechend der Beschlusslage sofort mit der Parzellierung, dem Verkauf der Baugrundstücke und der Erschließung beginnen zu können.

Das Baugebiet ist in den Printmedien beworben worden, so dass sich ab 2010 auch über die von Mund zu Mund Propaganda verbreiteten Vorbereitung zur Baureife bis zu 120 Interessenten gemeldet haben.

Dabei ist es natürlich schwierig zu eruieren wie viele davon wirklich noch feste Bauabsichten verfolgen und wie viele bereits den Bauboom in der Landeshauptstadt Magdeburg durch die vermehrte Bereitstellung von Bauplätzen und Baugeld für sich genutzt haben.

Eine positive Beschlussfassung würde sich auch positiv auf das wirtschaftliche Ergebnis der GmbH auswirken, die neben den eingesetzten eigenen finanziellen Mitteln auch ein Darlehen bei der Gemeinde im Jahr 2011 aufgenommen hat. Die hierfür zu zahlenden Zinsen haben mittlerweile eine stattliche Größe erreicht.

Eine möglichst zeitnahe Refinanzierung der bisher eingesetzten und noch zu erwartenden finanziellen Mittel ist für den Bestand der GmbH eminent wichtig.

Barleben, den 14. Juli 2014

Hans-Jürgen Knust  
Geschäftsführer