

### 3.4.3 Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Zu Beginn der 1990er Jahre wurden vielerorts Baugebiete ausgewiesen, die sich im Nachhinein als überdimensioniert herausstellten. Im Gebiet der Einheitsgemeinde gibt es darüber hinaus auch Bebauungspläne, die sich derzeit noch in Aufstellung befinden, deren Verfahren jedoch schon viele Jahre ruht und es auch nicht absehbar ist, dass diese Verfahren noch zu einem positiven Abschluss kommen. Diese Tatsachen und die planerische Einschätzung des Bedarfsüberhanges an Bauplätzen führen dazu, dass über das gesamte Planungsgebiet verteilt Bebauungspläne rückabgewickelt werden müssen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg sagt zudem aus, dass Bebauungspläne, die vor mehr als zehn Jahren ihre Rechtskraft erlangt haben und bis heute nicht realisiert worden sind, im Zuge der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgehoben werden sollen. Ein Anspruch auf Entschädigung für die jeweiligen Flächeneigentümer besteht bereits nach sieben Jahren nicht mehr<sup>15</sup>. Im Gebiet der Stadt Barby sollen zehn Bebauungspläne, die Wohngebiete ausweisen, im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgehoben werden. Ein weiterer bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan soll geändert und in seinem Geltungsbereich verkleinert werden.

#### Ortsteil Barby (Elbe)

##### Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Calbenser Straße“

- Entwurf 2003,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,0 ha,
- Wohngebiet nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden; Teil des B-Plans ist auch ein großflächiger Einzelhandel, der baulich umgesetzt wurde,
- Fläche in Privateigentum,
- Rücktritt des Investors vom Entwicklungsvorhaben wegen Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser,
- Neuausweisung von landwirtschaftlicher Fläche, Fläche des Einzelhandels wird im Bestand als Mischbaufläche dargestellt.

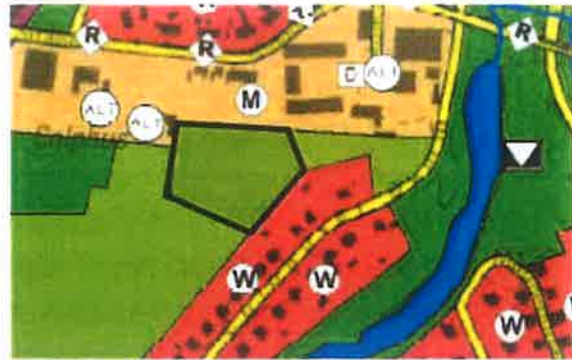


Topographische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

<sup>15</sup> vgl. 1. Entwurf REP Magdeburg, G 125, 2016

**Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Gnadauer Straße“**

- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 0,3 ha hinter Straßenrandbebauung in 2. Reihe,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- Liquiditätsprobleme des Investors führten zur Einstellung des Verfahrens.



Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

**Bebauungsplan Nr. 6 „Umfeld Reha-Klinik“**

- Entwurf 1995,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,3 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum,
- überlagert von Bebauungsplan Nr. 6 / I „Wohngebiet Birkenweg Nord“.



Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

**Bebauungsplan Nr. 6/I „Wohngebiet Birkenweg Nord“**

- Entwurf 2001,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,7 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden, bestehende Nutzungen bleiben erhalten und werden im Bestand dargestellt,
- Fläche in Privateigentum,
- gemäß hydrogeologischem Gutachten ist der Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig, sodass



Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

- das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden kann,
- angrenzende Werkstatt stellt Problem hinsichtlich Lärmimmission dar.

#### Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenendhausgebiet Seepark Barby“

- Vorentwurf 2008,
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet,
- 26,15 ha,
- nicht umgesetzt,
- Die besonderen Ansprüche, die ein Wochenendhausgebiet an den Lärmschutz stellt, können aufgrund des Verkehrs an der angrenzenden K 1279 nicht gewährleistet werden. Die Realisierung des geplanten Vorhabens kann daher ohne aufwändige Lärmschutzmaßnahmen, die das Vorhaben unrentabel machen, nicht erfolgen.



Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gesamträumlichen Flächennutzungsplan werden in der Einheitsgemeinde Stadt Barby 26,15 ha Sondergebiet zurückentwickelt.

#### Ortsteil Pömmelte

##### Bebauungsplan Nr. 1/96 „Hinterm Dorfe“

- Aufstellungsbeschluss gefasst,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 2,5 ha,
- nicht umgesetzt, keine Erschließung vorhanden,
- Fläche in Privateigentum
- Uneinigkeit in der Erbengemeinschaft, der die Fläche gehört, führte zur Einstellung des Verfahrens.



Topografische Karten 1:10.000  
 (c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

Ortsteil Wespen

## Bebauungsplan Nr. 1 „an der Dorfstraße“

- Aufstellungsbeschluss gefasst
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,0 ha,
- anders umgesetzt als geplant, jetzt Nutzung als Sportplatz mit Nebengebäuden,
- Fläche in Privateigentum,
- Aufhebung des Bebauungsplans aber Bestandssicherung im Flächennutzungsplan.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42798-2010-14

Ortsteil Groß Rosenberg

## Bebauungsplan Nr. 1 „Patzetzer Straße“

- Entwurf 1995,
- wird aufgehoben,
- Allgemeines Wohngebiet,
- 1,1 ha,
- nicht umgesetzt,
- Fläche in Privateigentum,
- Erschließung war lange Zeit nicht gesichert, sodass Verfahren nicht weiterverfolgt wurde,
- Erschließung ist mittlerweile gesichert, da der Entwurf des Bebauungsplanes jedoch stark veraltet ist, muss das Verfahren erneut begonnen und der alte Entwurf zunächst aufgehoben werden,
- die Neuausweisung der Wohnbaufläche soll über Satzung geschehen.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42798-2010-14

Ortsteil Zuchau

## Bebauungsplan „Am Mühlberg“

- Aufstellungsbeschluss 2006 gefasst,
- wird aufgehoben,
- allgemeines Wohngebiet,
- 1,1 ha,
- nicht umgesetzt Verfahren abgebrochen, aber Investor hat bereits die Erschließung errichtet,
- Fläche in Privateigentum
- Rückbau von Bedarfsüberhang, ausreichend Baufläche über innerörtliche Baulücken und Innenbereichssatzungen vorhanden.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

Ortsteil Barby (Elbe)

Alle, durch Bebauungspläne gesicherte, Industrie- und Gewerbegebiete des Ortsteiles Barby (Elbe) wurden in einem großen zusammenhängenden Industriegebiet nördlich des Ortsteils an der Monplaisirstraße ausgewiesen.

## Bebauungsplan Nr. 7 „Am Hafen“

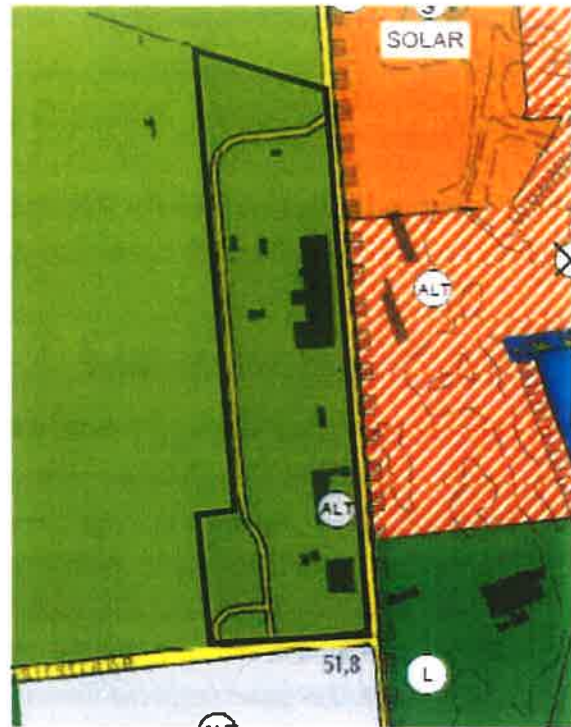
- 2. Entwurf 2001,
- Industriegebiet,
- 2,0 ha,
- nicht umgesetzt,
- Das Areal, welches direkt an die Elbe angrenzt, weist einen bautechnisch schwierigen Untergrund auf und verhält sich zuweilen ähnlich einer schwimmenden Sandbank. Eine Bebauung mit schweren Industrieanlagen ist hier nur mit hohem finanziellen Aufwand möglich, was den Standort unattraktiv macht.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42796-2010-14

## Bebauungsplan Nr. 8 / II „Alt Maisan“

- Entwurf 1998
- Industriegebiet,
- 6,4 ha,
- Direkt gegenüber des Bebauungsplans Nr. 8 / I befindet sich ebenfalls eine Altlastverdachtsfläche (siehe Anlage 3), die jedoch bereits bebaut ist. Neben alten, brachliegenden und nur noch sporadisch genutzten Lagerhallen befindet sich hier unter anderem eine Gaststätte. Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dennoch sinnvoll, da die Vollendung des Verfahrens einen großen und kostenintensiven Aufwand bedeuten würde und eine weitere Entwicklung der Fläche nicht gewünscht ist. Die vorhandenen Bauungen und Nutzungen genießen Bestandsschutz und können erhalten bleiben.

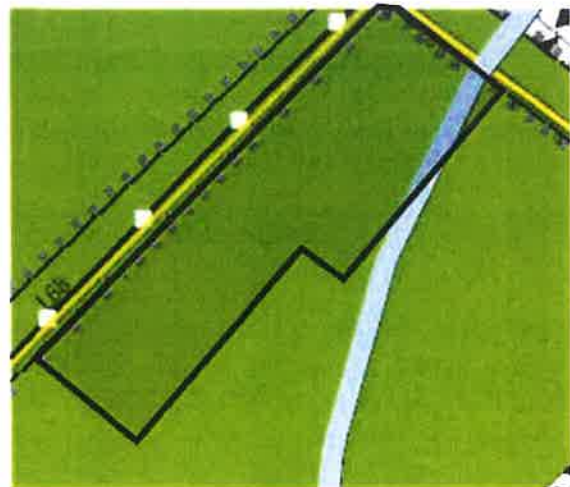


Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42798-2010-14

Ortsteil Tornitz

## Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tornitz“

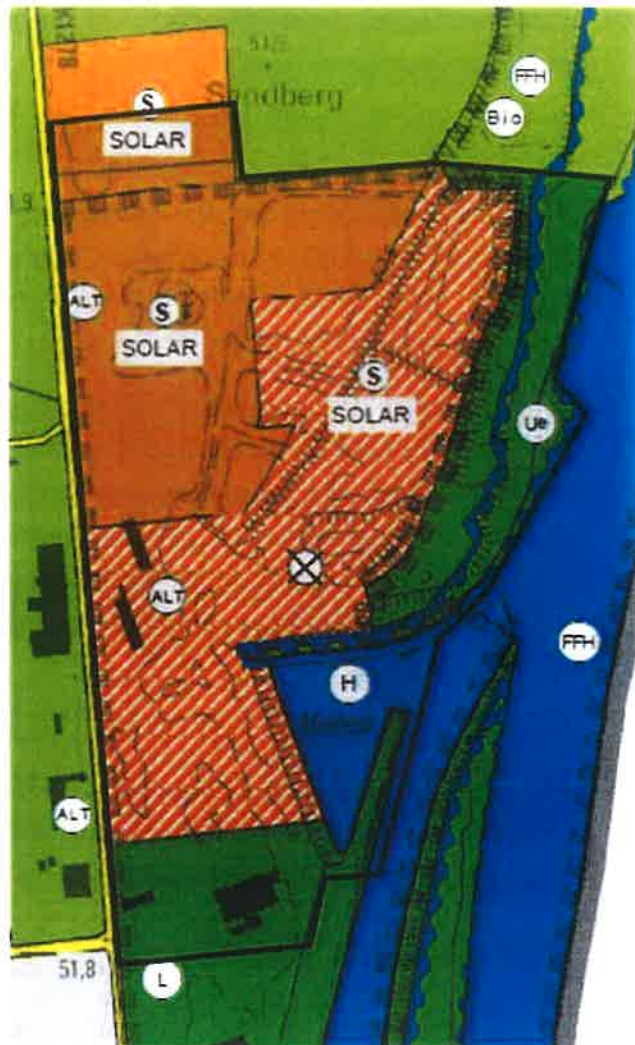
- Entwurf 1993,
- Gewerbegebiet,
- 12,0 ha,
- nicht umgesetzt,
- Dieses große Gewerbegebiet nördlich des Ortsteils Tornitz an der L68 kollidiert mit zwei anderen Nutzungen, die eine Umsetzung unmöglich machen. Zum einen ist dort ein Gebiet, das für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist und zum anderen führt der Trassenverlauf des geplanten Schleusenkanal Tornitz, der auch Bestandteil des 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans ist, genau durch das Gewerbegebiet.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA; 2018 / A18-42798-2010-14

## Bebauungsplan Nr. 8 / I „Alt Maisan“

- Entwurf 1998
- Industriegebiet,
- 28,0 ha,
- Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (siehe Anlage 3), die nur mit hohem Sanierungsaufwand für Bebauung zur Verfügung stehen kann. Seit 2012 liegt auf diesem Areal der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 vor, der an dieser Stelle einen Solarpark ausweist. Die Nutzung dieser Fläche für die Gewinnung von Solarenergie ist unter den gegebenen Umständen sinnvoller.



Topografische Karten 1:10.000  
(c) GeoBasis-DE / LVermGeoLSA: 2018 / A18-42798-2010-14