

Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

Protokoll zur Bürgerversammlung am 19.10.2021 um 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg

Teilnehmer*innen:

14 Bürger*innen

Vertreterinnen der Stadtverwaltung:

Frau Callehn, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Frau Frost, Fachbereichsleiterin FB Liegenschaftsservice

Frau Gottschald, FB Liegenschaftsservice, Fachdienst Grundstücksmanagement

Frau Bernau, FB Liegenschaftsservice, Fachdienst Grundstücksmanagement

Frau Callehn eröffnet die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Sie erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes. Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens und zeigt Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger*innen haben während der Bürger*innenversammlung zum Vorentwurf sowie bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden dann jeweils gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnehmer*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte.

Für den Bebauungsplan 481-1 „Iltisweg“ wurde bereits 2014 bis 2017 ein Bebauungsplanverfahren mit kleinerem Geltungsbereich durchgeführt, was aber nicht zur Satzung führte, da es aufgrund der anstehenden Straßenausbaubeiträge, Einwände der Anwohner gab.

Aufgrund des „Gesetzes zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge“ vom 15.12.2020 kann die Gemeinde nun keine Straßenausbaubeiträge mehr erheben.

Das Planverfahren soll mit einem erweiterten Geltungsbereich wieder aufgenommen werden. Die Weiterführung des Planverfahrens mit erweitertem Geltungsbereich und unter Beibehaltung der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2021 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 836-030(VII)21).

Die Stadt Magdeburg verfolgt das Planungsziel, auf der städtischen Fläche ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 80 Bauparzellen zu entwickeln. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird das Planverfahren mit einem 2. Vorentwurf weitergeführt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Es liegt bereits ein Schalltechnisches Gutachten vor. Ein Artenschutzgutachten sowie ein Versickerungsgutachten werden derzeit erstellt.

Frau Callehn stellt den 2. Vorentwurf zum Bebauungsplan 481-1 „Iltisweg“ vor und erläutert das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Abrundung der Siedlungskante Lüttgen-Salbkens soll ein Wohngebiet mit öffentlich zugänglicher Grün Mitte festgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll eine gegliederte Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern festgesetzt werden, um eine städtebaulich strukturierte Ordnung und eine soziale Mischung zu erreichen. Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Wohngebiets ist mit einer Muldenanlage und Wegeflächen gestaltet und naturnah bepflanzt, sie dient dem Ausgleich des naturräumlichen Eingriffs sowie der Erholung. Durch die integrierte Muldenanlage wird die Regenwasserversickerung des anfallenden Wassers der öffentlichen Straßen sichergestellt. Das ursprünglich geplante Regenrückhaltebecken im Iltisweg kann somit entfallen. Ein Grünstreifen (Maßnahmenfläche) am nördlichen Siedlungsrand grenzt das Wohngebiet von der landwirtschaftlichen Fläche ab. Die Verkehrserschließung erfolgt über ein Straßensystem als Mischverkehrsflächen mit Straßenbäumen, welches an die Straßen Iltisweg und Beyendorfer Straße anschließt. Frau Callehn zeigt die Rasterlärmkarte aus dem schalltechnischen Gutachten und erläutert die schallschutztechnischen Festsetzungen, welche den passiven Schallschutz regeln.

Frau Callehn bittet um Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf, welche nach gründlicher Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden können.

Grundstücksangelegenheiten

Ein Bürger bringt vor, dass er für die geplante Verkehrsanbindung von der Beyendorfer Straße, welche ausgebaut werden soll, eine Vereinbarung zur Nutzung der städtischen Grundstücksflächen angrenzend an die Grundstücke Beyendorfer Str. 46 und 47 aus dem Erbbaurecht zu besitzen. Die geplante Straßenverkehrsfläche wurde bereits teilweise überbaut. Es schließt sich der Vorschlag eines Bürgers an, die Anbindung des neuen Baugebiets von Norden über den Wolfsweg zu planen.

Frau Frost erläutert, dass das Vorliegen von Nutzungsrechten im Nachgang durch den FB Liegenschaftsservice überprüft werden wird. Nach Abschluss dieser Prüfung kann die Anbindung und Erschließung eventuell geändert werden.

Ein Bürger fragt, wieviel Abstand die Bestands-Grundstücke an der Beyendorfer Straße zu den neuen rückwärtig anschließenden Grundstücken haben. Hintergrund ist eine bestehende Einfahrtgenehmigung über die Landwirtschaftsfläche rückwärtig zum Beyendorfer Weg 45. Es schließt sich eine Diskussion an, ob diese rückwärtige Erschließung aktuell genutzt wird oder notwendig ist. Durch die Verwaltung wird vorgeschlagen, dass ein privater „Mistweg“ rückwärtig gemeinschaftlich erworben werden könnte. Dies soll unter allen Eigentümern besprochen werden. Tendenziell wird diese rückwärtige Erschließung aktuell nicht genutzt.

Es wurde nachgefragt, bis wann die bestehenden Überbauungen durch die Anlieger der Beyendorfer Str. zurück gebaut werden müssen. Hierzu wurde durch Frau Frost erläutert, dass den betroffenen Eigentümern selbstverständlich eine angemessene Frist eingeräumt wird. Die Anschreiben an die Betroffenen ergehen sobald der Bebauungsplan den durch den Stadtrat beschlossenen Entwurfsstand erreicht hat.

Verkehrerschließung

Ein Bürger gibt den Hinweis, dass die Landwirtschaftsfläche aktuell über den Stich von den Beyendorfer Straße befahren wird, nicht über den Wolfsweg. Frau Callehn erläutert, dass die Erschließung der Landwirtschaftsfläche über den Wolfsweg geplant ist, der Anschluss an die Beyendorfer Straße ins neue Wohngebiet soll als Anliegerstraße ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Ein Bürger fragt an, ob auf der Westseite des Iltiswegs statt Reihenhäusern, Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden können, wie auch auf der Ostseite des Iltiswegs im Bestand vorhanden. Im vorigen B-Plan-Entwurf war hier auch die Traufhöhe wie im Bestand festgesetzt. Frau Callehn erläutert, dass im betreffenden WA 1 im 2. Vorentwurf Einzel- und Doppelhäuser mit zwingend zwei Geschossen festgesetzt sind. Eine Traufhöhe von 4,5 m kann für das WA 1 aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, um im Iltisweg beidseitig eine ähnliche Baustruktur zu erhalten.

Geltungsbereich

Ein Bürger fragt: Warum sind die Flurstücke 6044/1 und 6044/2 nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes? Frau Callehn hat diese Frage bereits im Vorfeld der Bürger*innenversammlung telefonisch beantwortet, dass das Grundstück aufgrund der geplanten Verbreiterung des Iltiswegs in die Planung einbezogen wird. Für die Bestandsbebauung würden sich keine Änderungen ergeben. Diese Antwort erscheint dem Bürger nicht ausreichend als Rechtfertigung für die Einbeziehung seines Grundstücks. Frau Callehn unterstreicht noch einmal, dass sich für das Bestandsgrundstück keine Änderungen ergeben würden, es ist als allgemeines Wohngebiet mit Baufeldern entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und für die geplante Verbreiterung des Iltiswegs ist die Einbeziehung des Grundstücks erforderlich.

Der Bürger gibt weiterhin den Hinweis, dass in der Begründung zur Drucksache (DS0627/20) steht: „Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Magdeburg“. Seine eigenen beiden Flurstücke befänden sich ebenfalls im Geltungsbereich, diese sind aber privat. Er fragt, ob mit diesen rechtlich zumindest nicht eindeutigen Informationen die bereits existierenden Beschlüsse des Bauausschusses und Stadtrats Bestand haben? Frau Callehn antwortet, dass dies geprüft wird. Die nachträgliche Prüfung ergab: Der Hinweis betrifft die Begründung zur Drucksache DS0627/20 „Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und Erweiterung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 481-1 "Iltisweg". Im Beschlusstext ist der neue Geltungsbereich korrekt beschrieben. In der Begründung zur Drucksache ist der Satz: „Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Magdeburg“ tatsächlich unglücklich formuliert, da auch zwei Privatgrundstücke in den neuen Geltungsbereich einbezogen wurden.

Straßenzustand/Straßenausbau

Weiterhin gibt der Bürger zu bedenken, dass es keine Zufahrtsstraße zum Baugebiet gibt, die es Baufahrzeugen mit Anhänger oder Überbreite ermögliche, einem weiteren Baufahrzeug mit Überbreite oder Anhänger auszuweichen.

Durch den Bürger werden Frau Callehn die Fragen schriftlich überreicht, zusammen mit einer Fotodokumentation zum Zustand und zur aktuellen Breite der genannten Straßen. Aus Sicht der Verwaltung sind die vorhandenen Straßen durchaus geeignet, einen Baustellenverkehr zu regeln. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft bzw. anschließend straßenverkehrsrechtlich angeordnet.

Mehrere anwesende Bürger*innen wünschen sich den Ausbau der am Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Stichlerweg, Iltisweg, Beyendorfer Straße), da diese derzeit in schlechtem Zustand sind und durch die Nutzung mit Baufahrzeugen für das Wohngebiet eine weitere Verschlechterung erwartet wird. Frau Callehn bestätigt, dass der Iltisweg im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ausgebaut werden soll. Für die Beyendorfer Straße ist langfristig eine Erneuerung vorgesehen.

Parkplatzsituation

Die Altanwohner machen sich Sorgen, wo die neuen Eigentümer parken werden. Frau Callehn erläutert, dass diese auf ihren Grundstücken entsprechende Parkflächen schaffen werden. Zudem wird ein seitliches Parken am Straßenrand (im Baugebiet) möglich sein.

Infrastruktur/Spielplatz

Eine Bürgerin fragt nach geplanten Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld sowie ob ein Kinderspielplatz geplant ist. Derzeit ist im neuen Wohngebiet kein Spielplatz geplant, jedoch bietet die zentrale Grünfläche Potenzial zum Spielen und Erholen. Fußläufig ist der Spielplatz „Beyendorfer Straße/ Wolfspelde“ aus dem Plangebiet (ca. 100 bis 400 m) aus dem Plangebiet erreichbar. Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021 – bis 2025 (2030) ist der Bedarf an Spielflächen für den Einzugsbereich des Bebauungsplanes gedeckt.

Zeitschiene

Die anwesenden Bürger fragten nach, wann mit der Fertigstellung des Bebauungsplanes bzw. mit Baubeginn zu rechnen ist. Dazu erläutert Frau Callehn, dass sich das Bebauungsplanverfahren bis Ende 2022 erstrecken wird. Dem schließt sich die Erschließungsplanung an. Die Bebauung wird evtl. 2024 beginnen können.

Ver- und Entsorgung

Die Anwohner wiesen darauf hin, dass die vorhandene Abwasserleitung bereits für die vorhandenen Grundstücke nicht ausreichend ist und haben Bedenken, dass diese bei zusätzlichen Anschlüssen zusammenbricht. Hierzu führt Frau Callehn aus, dass das neue Wohngebiet durch Wasser, Abwasser, Strom und Gas komplett neu erschlossen wird. Es wird eine neue Abwasserleitung im Trennsystem verlegt werden. Die Verlegung wird über den Ittisweg erfolgen, dieser wird im Zuge der Erschließung ausgebaut.

Lärmschutz

Eine Bürgerin weist auf den erheblichen Bahnlärm im bestehenden Wohngebiet hin, welcher für das neue Wohngebiet ebenfalls ausschlaggebend ist. Frau Callehn weist nochmals auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz hin. Das Schalltechnische Gutachten (Büro für Schallschutz Magdeburg, 30.07.2021) legt dar, dass mit den entsprechenden Festsetzungen eine Bebauung des Plangebiets mit schutzwürdigen Nutzungen möglich ist.

Artenschutz

Die Bürgerin verweist auf die Sichtung eines Rotmilans im angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs. Frau Callehn legt dar, dass derzeit eine Erfassung der Brutvögel und Feldhamster beauftragt ist. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan einfließen. Zur öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfs werden diese Erfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ebenfalls einsehbar sein.

Fragen, die nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen oder sachlich zum Bebauungsplanverfahren gehören, werden nicht Teil des Protokolls.

Abschließend bedanken sich die Vertreterinnen der Verwaltung für die vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen während der Bürger*innenversammlung und versichern den Anwesenden, dass eine Überprüfung und Einarbeitung dieser erfolgen wird. Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren werden die Zwischenabwägung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung werden im Internet unter www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Auslegungen eingestellt. Zum B-Plan-Entwurf kann nochmals eine Stellungnahme abgegeben werden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung sowie der gezeigte B-Plan-Vorentwurf werden ebenfalls im Internet eingestellt unter www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Bürger-und-Einwohner-versammlungen.

Die Versammlung endet gegen 18:40 Uhr.



Callehn