

Bebauungsplan Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“, 5. Änderung

Protokoll zur Bürgerversammlung am 24.10.2017 um 17:00 Uhr in der Kantine von MACO-Möbel, Gustav-Ricker-Straße 63 in 39120 Magdeburg

Besucher:

Ca. 50 Bürger/ innen

Teilnehmer:

Frau Wöbse	Stadtplanungsamt, Abteilung verbindl. Bauleitplanung
Herr Schrottge	Baulandgesellschaft Magdeburg
Frau Fischer	Baulandgesellschaft Magdeburg
Frau Krischel	Stadtplanungsamt, Abteilung Flächennutzungsplanung
Frau Witter	Tiefbauamt

Frau Wöbse eröffnet die Bürgerversammlung pünktlich und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Auf Nachfrage stellt sich heraus, dass ca. 50 Prozent der Anwesenden im Wohngebiet „Spaßvogelsiedlung“ wohnt.

Bisher wird das Areal wirtschaftlich genutzt. Mittels Bauleitplanverfahren sollen die Flächen für individuellen Wohnungsbau entwickelt werden.

Frau Wöbse erläutert die Notwendigkeit und Definition eines Bauleitplanverfahrens.

- Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.
- Der Flächennutzungsplan, als informelle Planung, gibt die Flächenausweisung innerhalb des Stadtgebietes vor.
- Daraus wird der Bebauungsplan mit konkreten Festsetzungen entwickelt. Zu nennen sind dabei z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrswegebeziehungen- und Anbindungen, sowie die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen.

Anschließend geht Frau Wöbse auf den aktuellen Verfahrensstand ein.

- Im Jahre 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.
- Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange fand statt.
- Die heutige Veranstaltung (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) dient der Information und Präsentation des Vorentwurfs.

Der präsentierte Plan ist lediglich ein Vorentwurf und dient der Veranschaulichung und als Grundlage für Diskussionen. Die in der Veranstaltung hervorgebrachten Anregungen werden in den Abwägungskatalog als öffentlicher Belang aufgenommen.

Frau Wöbse verweist auf die noch folgende Auslegung der Planung, in deren Rahmen ebenfalls Stellungnahmen abgegeben werden können.

Anschließend geht Frau Wöbse auf den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ein. Dieser wird in einem parallelen Verfahren geändert.

Der rechtsverbindliche „Ursprungs“-B-Plan von 2005 sah für den Geltungsbereich der jetzigen 5. Änderung Gewerbe- und Mischgebietsflächen vor. Eine Gewerbsansiedlung hat über Jahre hinweg nicht stattgefunden. Aufgrund der Nachfrage an individuellem Wohnungsbau reagiert die Landeshauptstadt Magdeburg auf den wandelnden Bedarf und führt das Satzungsverfahren der 5. Änderung durch.

Frau Fischer übernimmt die Leitung und erläutert anhand des Vorentwurfs detailliert den Planteil A, die Planzeichenerklärung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere ist dabei zu erwähnen, dass die äußere Erschließung direkt von der Ottersleber Chaussee erfolgt. Die vorhandene Gustl-Möller-Straße erhält eine verkehrliche Anbindung an das neue Wohngebiet für den Havarie-Fall. Durch Abpollern wird eine durchgehende Nutzung der Gustl-Möller-Straße als Erschließung für das Wohngebiet unterbunden. In einer Verkehrsuntersuchung wurden mehrere Anbindungsmöglichkeiten (unterschiedliche Knotenpunkte) des geplanten Baugebietes an die Ottersleber Chaussee untersucht. Mittels eines Stadtratsbeschlusses soll die äußere Erschließung über den neu geplanten Kreisverkehr erfolgen.

Bürger 1: Kann man vom Wohngebiet aus direkt auf die Gustav-Ricker-Straße fahren?

Antwort: Das Wohngebiet ist ausschließlich von der Ottersleber Chaussee aus zu erreichen.

Bürger 2 (stellvertretender Vorsitzender des Spaßvogelsiedlungsvereins):

1. Warum sieht die Planung keine Gemeinbedarfsflächen für Kita oder Schule, bzw. Versorgungseinrichtungen vor?

2. Sieht die Planung Festsetzungen für die Regenwasserversickerung der privaten Flächen vor? Die GWA Hopfengarten hat zur bestehenden Versickerungsproblematik eine Arbeitsgruppe gebildet, mehrere Bodengutachten liegen bereits vor und können dem SPA zur Verfügung gestellt werden. Die mögliche Versiegelung der Grundstücksflächen liegt bei maximal 50 Prozent. Warum gibt es keine Vorgaben zum Setzen einer Zisterne auf den privaten Grundstücken?

Antwort zu 1.: Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Ämter- und Behördenbeteiligung an die entsprechenden Behörden und Fachämter verschickt. Es gingen keine Forderungen zum Vorhalten von Gemeinbedarfsflächen ein. Es wurde lediglich gefordert, den vorhandenen Spielplatz zu vergrößern. Der Vorentwurf sieht eine Spielplatzfläche von 1.600 m² vor. Die fußläufige Anbindung an die Wohngebiete ist vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass kein Bedarf an einem Schul- bzw. Kitaneubau in diesem Stadtteil besteht.

Stadtrat Schindehütte verweist auf die Drucksache der Schulentwicklungsplanung, welche voraussichtlich im Dezember vorliegt. Diese sieht vermutlich die Wiedereröffnung der Bertolt-Brecht-Schule vor.

Herr Uthermark stellt sich vor und teilt mit, dass laut EDEKA eine Vergrößerung des NP-Marktes direkt am MACO-Standort vorgesehen ist. Gemäß rechtsverbindlichem B-Plan ist laut Festsetzungen eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² möglich.

Frau Wöbse teilt mit, dass ein Neubau des REWE-Marktes in der Hopfenbreite 63 vorgesehen ist. Das hierfür erforderliche Planverfahren hat den Verfahrenstand Vorentwurf. Damit wäre die Nahversorgung für das Gebiet abgedeckt.

Antwort zu 2.: Die Versickerung der öffentlichen Verkehrswege erfolgt über die Ableitung in ein Regenwasserrückhaltebecken (mit vorheriger Sammlung).

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz hat jeder private Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, die Versickerung auf den eigenen Grundstücken durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, kann mit entsprechendem Nachweis (Baugrundgutachten) ein Antrag auf Einleitung des Regenwassers bei den Städtischen Werken gestellt werden. Im weiteren Verfahren soll noch ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Das noch zu beauftragende Gutachten wird später Bestandteil des Entwurfs und ist öffentlich einsehbar.

Bürger 2 bittet um Kontaktaufnahme mit der GWA Leipziger Straße/ Hopfengarten. In den vergangenen Jahren wurde mehrere Gutachten beauftragt und können dem Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt werden.

Frau Wöbse bedankt sich für den Hinweis, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzen, dass die vorliegenden Gutachten für das Plangebiet und das Verfahren an sich ausreichend sein werden. Sie behält sich die erneute Beauftragung eines Baugrundgutachtens speziell für das Plangebiet vor.

Bürger 3: Wird durch den Bau der Werkstraße voraussichtlich eine Entlastung der Gustav-Ricker-Straße erfolgen?

Antwort: Die Werkstraße wird ausschließlich für den Schwerlastverkehr hergestellt. Es erfolgt keine Öffnung für den individuellen PKW-Verkehr. Die Dimensionen der beladenen Schwerlasttransporter machen teilweise ein Befahren der Gustav-Ricker-Straße unmöglich. Daher wird die Werkstraße in Einbahnverkehr zur Ottersleber Chaussee gebaut, eine Drucksache für dieses gesonderte Verfahren befindet sich in Aufstellung.

Bürger 4: Wie kommen die leeren Tieflader wieder zurück auf das Werksgelände von Enercon? Über die Werkstraße?

Antwort: Die leeren Tieflader fahren als normale Verkehrsteilnehmer über die öffentlichen Straßen zurück auf das Werksgelände.

Bürger 5: Er sieht das Problem nicht bei den beladenen Tiefladern, da diese sich an die vorgegebenen Geschwindigkeiten halten. Es geht vielmehr um die leeren Tieflader, die mit überhöhter Geschwindigkeit durch die Gustav-Ricker-Straße fahren.

Antwort: Frau Wöbse verweist auf das Ordnungs- und Straßenverkehrsrecht. Hier sind anderweitige Institutionen zur Einhaltung der gesetzlichen Regeln gefordert. Zudem ist die Werkstraße nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Bürger 6: Wird das Abpollern der Gustl-Möller-Straße zum neuen Wohngebiet hin dauerhaft bestehen, oder ist das nur als vorübergehende Maßnahme anzusehen?

Antwort: Bereits im Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung wurde politisch gefordert, dass keine Erschließung des Plangebietes über die Gustl-Möller-Straße erfolgen wird. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe wurde der Vorentwurf erstellt. Die Vorgaben des Stadtrates ist für die Verwaltung bindend.

Herr Uthermark (MACO-Möbel): Wie hoch darf im Wohngebiet gebaut werden? Gilt die gleiche Höhenbegrenzung für das Gewerbegebiet?

Antwort: Im Wohngebiet darf maximal 2-geschossig gebaut werden. Für das Gewerbegebiet ist eine Maximalhöhe von 10 m vorgesehen.

Bürger 6: Wie ist die Planung der Straßenbahn samt Wendeschleife anzusehen?

Antwort: Im F-Plan ist diese Vorhaltetrasse verankert und ist auch langfristig vorgesehen. Im B-Plan ist die Fläche als Vorhaltefläche festzusetzen und darf nicht überbaut werden.

Herr Uthermark: Hat sich vor ca. 2 Monaten bei den MVB nach dem Straßenbahnneubau erkundigt. Nach deren Aussage ist mit einem Neubau nicht innerhalb der nächsten zehn Jahre zu rechnen.

Bürger 7: Wie verhält es sich mit dem Kreisverkehr? Sind erhöhte Verkehre durch das Plangebiet zu erwarten?

Antwort: Dem Vorentwurf liegt ein Verkehrsgutachten zugrunde. Die für die Verkehrserschließung betroffenen Behörden und Ämter haben den Vorentwurf geprüft, Einwände diesbezüglich gab es nicht. Die Verkehrsuntersuchung wurde in Varianten durchgeführt. Unter anderem wurde eine Kopplung des Kreisverkehrs zusammen mit der

Werkstraße in Betracht gezogen. Hierdurch würde aber der Verkehrsknoten zu dicht an die Bahngleise herangerückt werden. Daher wurde diese Variante wieder verworfen.

Herr Schrottge stellt klar, dass der Kreisverkehr mit einem großen Durchmesser vorgesehen ist und dafür ausgelegt ist, die zu erwartenden Verkehre der B71 ohne Verzögerung durchzuleiten. Das Verkehrsgutachten beruht auf geprüften Durchschnittswerten.

Bürger 3: Im Norden befindet sich ein kleines grünes Dreieck. Eigentlich sollte ein Fußweg zu diesem Dreieck führen. Ist im Zuge des B-Planes der Bau des Weges vorgesehen?

Antwort: Die Anregung wird überprüft, eine fußläufige Anbindung erscheint aus erster Sicht möglich und sinnvoll.

Herr Schrottge verweist auf das geplante Fußwegenetz und zeigt mögliche Alternativen zur Erreichbarkeit der Gustav-Ricker-Straße auf.

Bürger 3 widerspricht dem und sieht das Wegenetz unvollständig und unpraktikabel.

Es entspricht sich eine kurze Diskussion über die fußläufige Durchwegbarkeit.

Bürger 4: Er sieht den Kreisverkehr als kritisch. Er verweist auf die vorhandene Gasleitung in der Gustl-Möller-Straße, die eine Gewerbeansiedlung in den letzten Jahren erschwert hat. Er warnt vor einer Öffnung der Gustl-Möller-Straße für den Pkw-Verkehr.

Antwort: Frau Wöbse verweist auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Dieser sieht ausschließlich die Anbindung über die G.-M-Straße vor. Erst mit Beginn des jetzt jetzigen Verfahrens wurde die Verwaltung angewiesen eine alternative Erschließungsvariante zu planen.

Herr Schrottge zieht einen Vergleich zwischen der bisher vorgesehenen Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet und der vorgesehenen Entwicklung für Wohnbauflächen. Bezogen auf den zu erwartenden Verkehrsfluss, sieht er eine Verbesserung des Pkw-Verkehrs.

Bürger 7: Ist innerhalb des westlichen Grünstreifens ein Fußweg vorgesehen?

Antwort: Es handelt sich um einen 5 m breiten privaten Grünstreifen. Dieser wird vom Erschließungsträger angelegt und mit an die zukünftigen Grundstückseigentümer verkauft. Der Grünstreifen dient als Ausgleichsfläche und darf nicht bebaut werden.

Anschließend erläutert Frau Wöbse alle weiteren privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.

Bürger 8: Können die privaten Stichstraßen vom SAB befahren werden?

Antwort: Im Bereich der Einfahrt in die Privatstraße sind Müllsammelstellplätze für die jeweils 2 bzw. 3 Hinterlieger vorgesehen.

Bürger 9: Sind Lärmschutzmaßnahmen zu den Bahngleisen vorgesehen?

Antwort: Herr Schrottge bezieht sich auf das Schallschutzgutachten. Danach sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. ein Wall oder eine Wand nicht erforderlich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden (z.B. durch entsprechende Maßnahmen) im Bebauungsplan) gefordert. Eine Überschreitung der Maximalwerte wird nicht erreicht.

Mehrere Stimmen äußern sich kritisch zum Lärm der Bahngleise und der zukünftigen Werkstraße.

Bürger 10: Kann das Schallschutzgutachten eingesehen werden?

Antwort: Ja, als Anlage des Bebauungsplanes kann das Gutachten öffentlich eingesehen werden, derzeit z.B. im Stadtplanungsamt. Sämtliche Gutachten sowie Stellungnahmen zu

umweltrechtlichen Belangen, die im Rahmen des Verfahrens erstellt wurden, sind öffentlich einsehbar.

Bürger 11: Wie läuft die spätere Vermarktung der Flächen? Wer verkauft die Grundstücke?

Antwort: Die Baulandgesellschaft entwickelt die Flächen und führt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt das Planverfahren durch.

In ca. 1 Jahr ist mit einem Satzungsbeschluss zu rechnen. Im Frühjahr 2019 ist mit der inneren Erschließung des Baugebietes zu rechnen.

Frau Krischel verweist auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. Nach Satzungsbeschluss durch den Stadtrat muss dieser durch das Landesverwaltungsamt genehmigt werden (Dauer: bis zu 3 Monate). Erst anschließend kann der B-Plan veröffentlicht und damit zur Rechtskraft geführt werden.

Bürger 12: Besteht die Möglichkeit, den Bahnübergang auf ein anderes Niveau zu verlegen?

Antwort: Eine Niveauänderung der vorhandenen Straße ist evtl. im Verkehrsentwicklungs-konzept enthalten.

Bürger 3: Über welche Straße werden die Baufahrzeuge in das Plangebiet fahren? Er befürchtet zusätzlichen Verkehr über die Gustav-Ricker-Straße.

Antwort: Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine Erschließungsplanung. Daher kann die Frage nicht abschließend beantwortet werden. Eine Baustellenzufahrt über die Gustl-Möller-Straße ist nicht auszuschließen.

Herr Schrottge ist sich der Lärmbelästigung während der Bautätigkeiten bewusst, plädiert aber für das Verständnis der Anwohner. Zur Erstellung eines neuen Baugebietes sind Baustellenfahrzeuge unerlässlich.

Herr Theile bittet die Verwaltung, im Rahmen der Erschließung, den Kreisverkehr zuerst zu bauen. Frau Wöbse nimmt die Bitte auf und gibt diese an die Verkehrsplanung weiter.

Bürger 3 überlegt, die Thematik in der GWA, Arbeitsgruppe Verkehrskonzept 2030 vorzustellen und zu beraten.

Frau Wöbse bittet um nochmalige schriftliche Stellungnahme der Teilnehmer zur Aufnahme in den Abwägungskatalog.

Herr Uthermark bekundet sein Interesse an der Gewerbegebietsfläche.

Frau Wöbse erkundigt sich nach weiteren Wortmeldungen, bedankt sich anschließend für die zahlreichen Anregungen und Fragen und wünscht allseits einen schönen Abend.

Die Versammlung endet gegen 19:20 Uhr.

Bestätigt:

Verteiler: 61.33, Teilnehmer