

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0448/18	Datum 11.09.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.11.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.11.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.11.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	06.12.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 402-5 "Sommersdorfer Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 und 4 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Mehrere Anwohner aus dem Sommersdorfer Weg

a) Stellungnahme:

Wir befürchten, dass sich durch jegliche Verkehrsbeschilderungen das grundlegende Problem nicht lösen wird. Es bleibt für uns nach wie vor die Veränderung der Straße Sommersdorfer Weg von einer Sackgasse zu einer Durchgangsstraße und damit auch die Veränderung unseres rechtsgültigen B-Planes im Fokus.

Wir sehen durchaus die Notwendigkeit, die neu zu erschließenden Grundstücke am Nordende des Sommersdorfer Weges durch den Sommersdorfer Weg zu erschließen.

Diese Erweiterung bis zu einem weiteren Wendehammer sehen wir wenig problematisch.

Uns erschließt sich allerdings nicht, wieso die Straße nicht an dem neu zu errichtenden Wendehammer enden kann oder zumindest so durch Sperrungen abzutrennen ist, dass dort maximal Fußgänger und Radfahrer queren können.

Wir bitten Sie, folgenden Vorschlag in Betracht zu ziehen.

Eine Verbindung des Sommersdorfer Weges zur Leipziger Straße finden wir durchaus sinnvoll. Allerdings wäre es dann unerlässlich, dass entweder am derzeitigen Ende des Sommersdorfer Weges oder spätestens nach den neuen Einfamilienhausparzellen eine bauliche Trennung für den Autoverkehr errichtet wird. Dies könnte ja z.B. erfolgen durch absenkbare Poller, Absperrpfosten oder einen Steinpoller. Gerne sind wir bereit, uns finanziell an deren Einrichtung zu beteiligen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unseren Vorschlag so gut wie möglich in den B-Plan oder dessen Begründung integrieren. Darüber hinaus bitten wir Sie darum, die bauliche Trennung in einem Schreiben an das Tiefbauamt zu thematisieren, um es für die Situation zu sensibilisieren.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits in mehreren Gesprächen mit den Anwohnern zugesichert, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, die Bedenken der Anwohner Berücksichtigung finden (siehe nächster Abschnitt).

Die im Bebauungsplan Nr. 402-4 „Emanuel-Larisch-Weg“ festgesetzte Verkehrsführung bleibt auch weiterhin erhalten. Die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“ hat keine Wirkung auf den bereits bestehenden B-Plan Nr. 402-4 „Östlich Emanuel-Larisch Weg“.

Die Weiterentwicklung von zentral gelegenen Brachflächen zu Wohnbauflächen ist ein gewollter dynamischer Prozess.

Die bisherige Sackgasse soll im Zuge des 2. Bauabschnitts geöffnet und als Ringschluß bis zur Leipziger Straße durchgeführt werden.

Der bisherige „Komfort“ einer separierten Wohnsiedlung in direkter innerstädtischer Lage geht dabei verloren. Durch entsprechende Straßenführung bzw. bauliche Einschnitte und verkehrstechnische Maßnahmen soll verhindert werden, dass der Sommersdorfer Weg als Durchgangsstraße bzw. vermeintliche Umgehungsstraße genutzt wird. Solcherlei Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen und nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Durch den Ringschluß des Sommersdorfer Weges zur Leipziger Straße werden mehrere Grundstücke gesichert erschlossen und eine städtebauliche Neuordnung bewirkt.

Die Hinweise wurden an das für die Erschließungsplanung zuständige Tiefbauamt in einem Schreiben weitergeleitet. Das mit der Straßenplanung beauftragte Planungsbüro ist hinreichend über die Bedenken der Anwohner informiert.

Wie weiter vorne im Text bereits erwähnt, kann durch eine entsprechende Straßenführung bzw. verkehrstechnische Maßnahmen der Verkehrsfluss beeinflusst und gelenkt werden.

Beschluss 2.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Grundstückseigentümer im Plangebiet

a) Stellungnahme:

Ich bedanke mich für die von Ihnen per Post und Email übersendeten Unterlagen.

Nach interner Prüfung müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass ein Verkauf für uns zurzeit nicht in

Frage kommt. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.06.2018. Hierzu erhalten Sie unsere Mail vom 21.08.2017 anliegend in Kopie. Wir teilen nochmals mit, dass ein Verkauf für uns nicht in Frage kommt.

b) Abwägung:

Bürger 18 ist Eigentümer einer Fläche, welche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg festgesetzt wird. Sie dient als fußläufige Querverbindung von Ost nach West im Sinne der städtebaulichen Zielstellung kurze Wege zugunsten der fußläufigen Bevölkerung zu schaffen. Alternative Flächen in der näheren Umgebung, die dafür herangezogen werden könnten, gibt es nicht.

Im Abwägungsprozess wurden daher die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Zugunsten der langfristig zu sichernden Querverbindung soll dem öffentlichen Belang Vorrang eingeräumt werden. Die bisher private Brachfläche wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der fuß- und radläufigen Bevölkerung festgesetzt. Die Umsetzung des Fußweges erfolgt mittel- bis langfristig im 2. Bauabschnitt durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

Beschluss 2.2:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag eines Anwohners im Sommersdorfer Weg

a) Stellungnahme:

In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, Bürger 7 anwaltlich zu beraten und zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Eine Kopie unserer Vollmacht reichen wir umgehend nach.

I.

Grundlage unserer Beauftragung ist der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“. Mit Schreiben vom 21. Juni 2018 teilen Sie der Mandantschaft mit, dass der ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplanes, so wie er am 26. Januar 2017 beschlossen wurde, aufgrund der vormaligen Beteiligung und der daraufhin eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet wurde. Sie haben unserer Mandantschaft zunächst die Gelegenheit gegeben, bis zum 9. Juli 2018 Stellung zu diesem 2. Entwurf zu nehmen. Insbesondere auch wegen der derzeitigen Urlaubszeit haben Sie die Frist zunächst bis zum 3. August 2018 verlängert. Innerhalb dieser Frist nehmen wir unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung, wobei wir uns eine ergänzende Stellungnahme ausdrücklich vorbehalten. Grund hierfür ist, dass es für eine abschließende Prüfung und Fertigung der Stellungnahme zwingend notwendig ist, Einsicht in die vollständigen Planunterlagen zu nehmen.

Es wird daher ausdrücklich beantragt, uns Einsicht in die Planunterlagen zu gewähren.

Wir gehen davon aus, dass eine Übersendung der Verwaltungsvorgänge in unser Büro nicht erfolgen wird. Aus diesem Grunde bitten wir um Benennung eines Termins, an dem der Vorgang zur Einsicht genommen und ggfs. mit der zuständigen Sachbearbeiterin erörtert werden kann.

Anschließend würden wir zu unserer Stellungnahme ergänzend ausführen, weshalb zugleich beantragt wird, die Stellungnahmefrist entsprechend zu verlängern.

II.

Vorzustellen ist zunächst folgender Sachverhalt:

Unsere Mandanten haben das Grundstück im Sommersdorfer Weg 21 seinerzeit mit der Maßgabe erworben, das entsprechend dem dort gültigen Bebauungsplan 402-4 „Östlich - Emanuel-Larisch-Weg“ ein Wohngebiet geschaffen wird, welches durch eine besondere verkehrsberuhigte Lage gekennzeichnet ist. Die seinerzeitige Planung sah vor, dass der Sommersdorfer Weg als eine reine Anwohnerstraße ausgestaltet wird. Eine Durchfahrtsmöglichkeit war weder vorgesehen noch beabsichtigt. Diese Planung ist auch so umgesetzt worden, indem nämlich gerade vor dem Grundstück Sommersdorfer Weg 16 und Sommersdorfer Weg 17 ein sogenannter Wendehammer errichtet wird. In das Plangebiet konnte nämlich nur in eine Richtung in den Sommersdorfer Weg

eingefahren und auf gleicher Strecke wieder herausgefahren werden.

Damit einhergehend war eine besondere Verkehrsberuhigung festzustellen, die Grundlage des Erwerbs des Grundstückes durch unsere Mandantschaft war. Auf dem Grundstück Sommersdorfer Weg 21 haben die Mandanten dann auch ein Einfamilienhaus errichtet.

Durch die beabsichtigte Planung haben die Mandanten in 2017 in Erfahrung bringen müssen, dass beabsichtigt ist, den Sommersdorfer Weg weiter in Richtung Norden auszubauen und eine Anbindung an die Leipziger Straße vorzunehmen. Grund hierfür ist offensichtlich, dass in dem Bereich begleitend zur Leipziger Straße ein Mischgebiet entstehen soll, im hinteren Bereich, angrenzend unter anderem an das Grundstück unserer Mandanten, ein allgemeines Wohngebiet.

Soweit unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantschaft ein allgemeines Wohngebiet entstehen soll, haben die Mandanten hiergegen keine Einwände. Voraussetzung ist allerdings, dass das Maß der baulichen Nutzung den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten entspricht und die zukünftige Bebauung nicht eine erdrückende Wirkung entfaltet.

Bleibt das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der vorhandenen Nutzung, bestehen keine Einwände. Jedoch sollte zwingend festgelegt werden, dass die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet nicht über die vorhandene Bebauung hinausgeht.

III.

Im Wesentlichen wenden sich die Mandanten aber dagegen, dass der Sommersdorfer Weg nach Umsetzung dieser 2. Bauphase zu einer Durchfahrtstraße vom Emanuel-Larisch-Weg bis zur Leipziger Straße werden wird.

Hierin ist ein wesentlicher Konflikt mit dem Bebauungsplan 402-4 „Östlich - Emanuel-Larisch-Weg“ zu sehen. Wie bereits dargelegt, haben unsere Mandanten das Grundstück Sommersdorfer Weg 21 gerade deshalb erworben, weil die vormalige Planung des Gebietes „B-Plan 402-4“ eben gerade keine Durchfahrtsmöglichkeit für den Sommersdorfer Weg enthielt, sondern sich der Sommersdorfer Weg eher als eine Sackgasse darstellt.

Wie bereits ausgeführt, haben unsere Mandanten ihr Grundstück auf der Grundlage des rechtsgültigen B-Planes 402-4 erworben und dort auch nach mehrmaliger Rücksprache mit dem Verkäufer ihr Einfamilienhaus errichtet. Grund war schlichtweg, dass das Baugebiet als ein besonders ruhiges Wohngebiet gekennzeichnet war. Durch den beabsichtigten Ausbau des Sommersdorfer Weges in Richtung Norden wird genau dieser Wohncharakter verändert. Aus einer ruhigen Sackgasse (reine Anliegerstraße) kommt es zu einer Durchfahrtsstraße.

Das wird im Übrigen nicht nur die Wohnqualität des Grundstückes beeinträchtigen, sondern führt zwangsläufig zu einer wesentlichen Wertminderung.

Auch der vorhandene Ausbau des Sommersdorfer Weges spricht dafür, dass es sich um eine Stichstraße handelt, die ausschließlich die dort vorhandenen fünf Grundstücke anbindet. Einerseits wird dies durch den vorhandenen Wendehammer deutlich. Außerdem ist der Ausbau der Straße in einer Form festgelegt worden, dass es ausschließlich als reine Anwohnerstraße anzusehen ist. Die sich nämlich an den Wendehammer anschließende Stichstraße ist deutlich schmaler ausgebaut und hat auch keinen separaten, eigenen Fußweg.

Einhergehend mit der Änderung dieser Straße steht zu befürchten, dass ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen im Sommersdorfer Weg entstehen wird. So werden insbesondere die Schüler der Berufsschule (Emanuel-Larisch-Weg), Kleingärtner und Besucher bzw. die Verwandten des Seniorenwohn-parks des DRK diesen Weg als Zuwegung bzw. „Schleichweg“ benutzen.

Außerdem steht zu befürchten, dass hierdurch der Kreuzungsbereich Leipziger Straße/Wiener Straße durch Verkehrsteilnehmer umgangen werden wird, was ebenfalls zu einer erheblichen Mehrbelastung der Straße führt.

Damit sind außerdem erhebliche Emissionsbelastungen und Umwelteinwirkungen zu erwarten. In dem bislang vorliegenden Entwurf ist nicht ersichtlich, dass diese Auswirkungen, die sowohl für den Planentwurf als auch den rechtskräftigen B-Plan „östlich Emanuel-Larisch-Weg“, hinreichend gewürdigt wurden und dass diese Auswirkungen auch tatsächlich Berücksichtigung gefunden haben.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, ob die zwingend vorzunehmende Lärmprognose für das bereits bestehende B-Plan-Gebiet erstellt wurde und ob diese Belange im Rahmen der bisherigen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben.

Die zu erwartenden Umwelteinwirkungen sind zwingend zu prüfen und zu berücksichtigen. Denn durch die Änderung der bisherigen Sackgasse in eine Durchfahrtsstraße werden erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sein.

Der vorhandene Ausbau des Sommersdorfer Weges vom Wendehammer in nördlicher Richtung ist auch nicht geeignet, diese Straße als Durchfahrtsstraße zu nutzen. Aufgrund der geringen Breite der Straße und des zu erwartenden Gegenverkehrs besteht die Gefahr, dass Rettungsfahrzeuge ihren Einsatzort nicht rechtzeitig erreichen können.

Dies wird bereits deutlich, da insbesondere der „vordere Bereich“ häufig zum wilden Parken genutzt wird. Hierdurch kommt es zu nicht unerheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen. Durch die Erweiterung der Straße als Durchgangsstraße besteht die Gefahr, dass dieser Umstand noch wesentlich verstärkt wird.

Aufgrund der vorbenannten Ausgestaltung des Sommersdorfer Weges stellt sich diese Straße quasi als eine „Spielstraße“ dar. Die meisten Anwohner haben kleine Kinder. Diese spielen häufig miteinander und aufgrund des fehlenden Fußweges auf der Straße. Sie fahren dort auch mit ihren Fahrrädern. Insbesondere die Stichstraße im nördlichen Teil stellt eine Art „Begegnungsstätte“ für die dort wohnenden Kinder dar.

Diese Situation sollte so auch zwingend beibehalten werden. Wie bereits dargelegt, war insbesondere die verkehrsberuhigte Lage Grundlage für die Ansiedlung der verschiedenen Wohnhäuser in dem Plangebiet Nr. 402-4. Spielende Kleinkinder sind nicht in der Lage, die mit dem Straßenverkehr verbundenen Gefahren richtig einzuschätzen, so dass durch die Erweiterung des Sommersdorfer Weges eine besondere Gefahrensituation hervorgerufen wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte Erweiterung des Sommersdorfer Weges eine Erhöhung der Gefährdung für die dortigen Anwohner festzustellen ist. Mit der Zunahme des Verkehrsaufkommens sind zudem erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Sollte die Stadt weiterhin beabsichtigen, den Sommersdorfer Weg auch in Richtung nördlichen Bereich entsprechend auszubauen, so wäre es daher zwingend notwendig, durch Schaffung von baulichen Maßnahmen eine Art Verkehrsberuhigung zu schaffen. Dies kann insbesondere durch Errichtung mobiler Poller oder auch mit dem Aufstellen von Blumenkübeln als Barrieren etc. erfolgen. Nach Kenntnis unserer Mandanten ist insbesondere Herr Jörg Ebeling von der Firma IMPARS bereit, derartige bauliche Maßnahmen umzusetzen.

IV.

Darüber hinaus sind weitere Umwelteinwirkungen, auch in Bezug auf die vorhandenen Pflanzen und Tiere, zu berücksichtigen. In dem Gebiet nisten Falken. Es ist davon auszugehen, dass durch die baulichen Veränderungen vor allem aber die Schaffung einer Durchfahrtsstraße und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen diese Falken gestört werden. Dieser Umstand ist in jedem Fall ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Falsch sind auch die Feststellungen im B-Plan-Entwurf, dass die Bäume an der nördlichen Grenze des Grundstückes unserer Mandantschaft sich lediglich als „Gehölzerwuchs“ darstellt, der

nicht unter dem Schutz der Baumschutzordnung stünde.

Bei diesen Bäumen handelt es sich um großvolumige Laubbäume, die das Wohnhaus unserer Mandantschaft deutlich überragen. Zur Kenntlichmachung haben wir eine Fotodokumentation als Anlage beigefügt.

Es überrascht unsere Mandanten sehr, dass diese Pflanzen nicht unter den Schutz der Baumschutzordnung fallen sollen. Bereits aufgrund der Größe der Bäume ist zwingend davon auszugehen, dass diese Pflanzen einen besonderen Schutz genießen. Die Planungen sehen an dieser Stelle jedoch die Errichtung einer Wohnbebauung vor, so dass diese Pflanzen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung nicht hinreichend die vorhandenen Belange berücksichtigt. Unsere Mandanten wenden sich daher gegen die Planung insoweit, dass der Sommersdorfer Weg als eine Durchgangsstraße ausgebaut werden soll.

V.

An dieser Stelle soll aber noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich unsere Mandantschaft durchaus vorstellen kann, dem Plan insoweit zuzustimmen, wenn sichergestellt wird, dass der Sommersdorfer Weg durch entsprechende bauliche Maßnahmen nicht als reine Durchfahrtsstraße umgestaltet wird, sondern dass am nördlichen Ende des Sommersdorfer Weges entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, so dass eine Durchfahrt durch die Straße vom Emanuel-Larisch-Weg in Richtung Leipziger Straße und umgekehrt nicht ermöglicht wird.

Mit entsprechenden baulichen Maßnahmen würde das B-Plan-Gebiet 402-4 in seiner jetzigen Form aufrechterhalten werden. Dieses ist zwingend zu beachten.

Wie bereits dargelegt, bitten wir darum, uns möglichst kurzfristig Akteneinsicht zu gewähren, um anschließend eine ggfs. ergänzende Stellungnahme einreichen zu können.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einsicht der Rechtsakte zum Satzungsverfahren wurde am 29.08.2018 durch die Anwaltskanzlei EUREOS wahrgenommen. Die städtebauliche Planung sowie die Belange der davon betroffenen Anwohner wurden eingehend anhand des 2. Planentwurfs erörtert.

Zu II:

Die im Bebauungsplan Nr. 402-4 „Emanuel-Larisch-Weg“ festgesetzte Verkehrsführung bleibt auch weiterhin erhalten. Die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“ hat keine Wirkung auf den bereits bestehenden B-Plan Nr. 402-4 „Östlich Emanuel-Larisch Weg“.

Die Weiterentwicklung von zentral gelegenen Brachflächen zu Wohnbauflächen ist ein gewollter dynamischer Prozess.

Die bisherige Sackgasse soll in diesem Zuge geöffnet und nach Durchführung des 2. Bauabschnitts als Ringschluß bis zur Leipziger Straße durchgeführt werden.

Der bisherige „Komfort“ einer separierten Wohnsiedlung in direkter innerstädtischer Lage geht dabei verloren. Durch entsprechende Straßenführung bzw. bauliche Einschnitte im 1. Bauabschnitt und verkehrstechnische Maßnahmen soll verhindert werden, dass der Sommersdorfer Weg als Durchgangsstraße bzw. vermeintliche Umgehungsstraße genutzt wird. Solcherlei Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen und nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 402-4 „Östlich Emanuel-Larisch-Weg“ und setzt eine maximal dreigeschossige Bebauung fest. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt dabei 66 m über NHN. Dieses Maß wurde auch im benachbarten B-Plan festgesetzt. Den zukünftigen Grundstückseigentümern steht es dabei frei, die festgesetzten Maximalmaße auszuschöpfen.

Zu III:

Zur Qualifizierung des 2. Entwurfs wurde eine Vorplanung der Erschließung erstellt. Im Ergebnis

der Vorplanung soll die Zufahrt des 2. Bauabschnitts über Rechts rein / Rechts raus erfolgen. Ein Linksabbiegen von der Leipziger Straße wird sehr kritisch gesehen. Die Festlegung der Verkehrsführung ist grundsätzlich nicht Bestandteil eines B-Plan-verfahrens. Die Festlegung der Verkehrsführung sowie der Beschilderung wird im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen. In mehreren Vorgesprächen des Stadtplanungsamtes mit dem Tiefbauamt wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrsführung zu legen ist. Die Bedenken der Anwohner sind daher bereits in einem Schreiben an das Tiefbauamt dargelegt. Die abgeschlossene Vorplanung ist durch die Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes zuständigkeithalber an das Tiefbauamt überreicht worden. Dieses wird die Ausführungsplanung des 1. Bauabschnitts begleiten und mittel- bis langfristig die Erschließung des 2. Bauabschnitts durchführen. Zunächst ist aber davon auszugehen, dass nur der 1. Bauabschnitt hergestellt wird, um die Erschließung für das Wohngebiet WA 1 abzusichern. Erst mit Durchführung des 2. Bauabschnitts durch die LH Magdeburg wird der Ringschluss zur Leipziger Straße hergestellt werden. Denkbar wäre dann die Beschilderung als Einbahnstraße in Richtung Leipziger Straße.

Das Plangebiet befindet sich in direkter innerstädtischer Lage. In direkter Nachbarschaft hat die Polizeidirektion ihre Niederlassung. Auf der nächstgelegenen Leipziger Straße verläuft zudem Straßenbahnschienenverkehr. Es ist also von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen, die aber als sozialadäquat eingestuft werden. Ein über die im WA bzw. MI an Immissionswerten hinausgehendes Maß ist nicht anzunehmen und daher als hinnehmbar einzustufen. Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde wurde keine schalltechnische Untersuchung zu den Entwürfen gefordert.

Sofern das Parken im Sommersdorfer Weg entlang der Seitenstreifen untersagt ist und es dadurch zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen kommt, ist dies ordnungs- oder polizeirechtlich zu klären.

Wie schon weiter oben dargelegt, soll im Rahmen der Ausführungsplanung des 2. Bauabschnitts eine Beschilderung und/ oder durch verkehrstechnische Maßnahmen „Schleichverkehre“ verhindert werden. Im 1. Bauabschnitt wird lediglich eine ca. 20 m lange Stichstraße mit Wendehammer errichtet. Eine Beschilderung oder andere nebenstehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Erschließung des WA 1 (ca. 1.800 m²) ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Zu IV

Falken sind Kulturfolger und als solche an das innerstädtische Leben angepasst. Ihr Nistplatz ist nicht im Bereich der Bestandgaragen zu vermuten, da sie höhergelegene Türme, Gebäude oder Schornsteine bevorzugen. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Jagdrevier der Falken auf die benachbarte Kleingartenanlage konzentriert, da hier aufgrund der vielen Grünflächen und der intensiven Gartenbewirtschaftung wahrscheinlich ausreichend Beutetiere zu finden sind. Von Seiten des Umweltamtes gingen hierzu im Verfahren keine Stellungnahmen ein.

Die dem Schreiben beigefügten Fotos zeigen Bestandsbäume, die sich auf dem Grundstück der betroffenen Nachbarn befinden. Sie liegen nicht im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“ und sind daher auch im Rahmen der Baumkartierung nicht aufgenommen und bewertet worden. Bei einer Bebauung des Nachbargrundstücks ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Gehölzgruppe befindet sich hingegen innerhalb des Geltungsbereiches. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Zuge der Rückbauarbeiten der vorhandenen Garagen und Schuppen nicht gehalten werden können. Sofern sich durch die Fällung Ersatzpflanzungen ergeben sollten, sind diese durch den Verursacher planintern zu erbringen.

Zu V

Wie bereits wiederholt dargelegt, erfolgt der Ringschluss in Richtung Leipziger Straße in 2 Bauabschnitten. Spätestens mit Fertigstellung wird eine Durchfahrt für motorisierten Verkehr möglich, da dies dem Nutzungszweck einer öffentlichen Straße entspricht. Durch entsprechende

Beschilderung und Verkehrsführung soll der Verkehr geleitet und entschleunigt werden.

Beschluss 2.3:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Städtische Werke Magdeburg - Elektroversorgung

a) Stellungnahme:

Im vorliegenden Entwurf besteht der Konfliktpunkt mit dem westlich der Gehbahn der Leipziger Straße, an der Nordostecke des MI 1, festgesetzten Baum weiterhin. Auf diesen Konfliktpunkt wurde in der Stellungnahme vom 23.03.2017 bereits hingewiesen.

b) Abwägung:

Die Festsetzung des Einzelbaumes bleibt bestehen, da es sich hier um einen stadtbildprägenden Baum handelt. Sowohl das Niederspannungskabel als auch der Baum koexistieren bereits seit einem längeren Zeitraum an diesem Standort. Bei Abgängigkeit ist die Neuanpflanzung des Baumes in räumlichen Bezug zum bisherigen Standort in zu setzen. Der Standort ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen entlang der Leipziger Straße wird Bestandteil der Planung des Straßenbahnneubaus sein.

Beschluss 2.4:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement (BLSA)

a) Stellungnahme: Das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA), Technisches Büro Magdeburg ist Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Magdeburg, Flur 438, Flst. 3380/107 (GBBI. 18456).

Zu den übersandten Planungsunterlagen teile ich Ihnen folgende Stellungnahme mit:

Der in dem B-Plan rot dargestellte 3m- Bereich von den Baulinien zu der geplanten öffentlichen Straße, mindestens ab dem blauen Pfeil, ist zwingend überfahrbar, ohne Einfriedung und Abgrenzung, in den B-Plan mit aufzunehmen.

b) Abwägung:

Die Lage der Verkehrsfläche ist klar definiert durch die zukünftige Anbindung an die Leipziger Straße sowie die Einbindung des zukünftigen Regenrückhaltebeckens. Im Rahmen der Herstellung des 2. Bauabschnitts erfolgt ein Grundstücksgeschäft zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem jetzigen Eigentümer der an das Flurstück des Landes nördlich angrenzenden Flächen. Die in der Skizze orange markierte Fläche geht dabei in das Eigentum der LH Magdeburg über. Somit besteht die Möglichkeit, die Notzufahrt der Polizei über städtische Flächen zu führen und an die geplante Verkehrsfläche anzuschließen. Die Haushaltsmittel für den Ankauf sind bereits beantragt, es ist jedoch die Bestätigung des Haushalts 2019 im I. Quartal 2019 abzuwarten. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind weitere Abstimmungen zwischen der LH Magdeburg und dem BLSA zu führen, um eine belastbare Regelung zur Überfahrbarkeit zu finden. Eine Einfriedung bzw. Abgrenzung durch die Stadt ist nicht vorgesehen.

Beschluss 2.5:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt,

1. im Planteil A zu erhaltende Gehölze über den Einzelbaum an der Leipziger Straße hinaus festzusetzen.

2. die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere zu Ersatzpflanzungen, zu konkretisieren

Begründung:

Zu 1: Planteil B setzt in § 7 fest, auf welche Weise zu erhaltende Gehölzbestände im Falle ihres Abgangs zu ersetzen sind. Es gibt jedoch in Planteil A außer dem Großbaum an der Leipziger Straße keine Gehölzbestände, die als zu erhalten festgesetzt sind. Die unverbindlichen Empfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan können nicht als Festsetzungen gelten.
Zu 2: Das Baumkataster sollte die Anzahl erforderlicher Ersatzpflanzungen nach der Methode Westhus ausweisen. Daraus lässt sich dann der Bedarf an Flächen für die Ersatzpflanzungen ableiten, die der Vorhabenträger nachweisen muss. Angesichts der Größe und der baulichen Ausnutzung des Plangebietes erscheint es zumindest als sehr unwahrscheinlich, dass die Ersatzpflanzungen im Plangebiet untergebracht werden können. Ohne einen Nachweis dieser Flächen können Fällgenehmigungen nicht in Aussicht gestellt werden.

b) Abwägung:

Zu 1. und 2.

Im Rahmen der Qualifizierung der beiden Entwürfe wurde eine Baumkartierung durchgeführt. In direkter Nähe zu Garagen und Schuppen, welche zur Baufeldfreimachung abgerissen werden, hat sich teilweise Gehölzaufwuchs eingestellt. Der Aufwuchs steht aufgrund seiner Größe noch nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Im Norden des Plangebietes gibt es ebenfalls Gehölzaufwuchs, welcher nicht zugänglich war. Die Kartierung erfolgte in diesem Bereich nur durch Inaugenscheinnahme. Die dort vorkommenden Baumgruppen setzen sich aus Birken und Pappeln mit Aufwuchs von Holunder und Ahorn zusammen. Insgesamt zeigt sich der Baum- und Gehölzbestand des Gebietes in einem mäßigen Zustand. Nach Augenschein fallen die Birken und Pappeln aufgrund des geschätzten Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung. Evtl. erforderlich werdende Ersatzpflanzungen der zu fällenden Bäume bei Baufeldfreimachung werden auf weniger als 10 Stück geschätzt und können auf den nicht überbaubaren Flächen (ca. 850 m²) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorwiegend planintern untergebracht werden. Sollte diese Fläche nicht ausreichen, sind durch den Grundstückseigentümer externe Pflanzflächen zu benennen. Die konkrete Anzahl der Ersatzpflanzungen ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu ermitteln.

Beschluss 2.6:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Bauordnungsamt – Untere Bauaufsichtsbehörde

a) Stellungnahme:

Dem vorgelegten 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402-5 "Sommersdorfer Weg" wird aus Sicht des Bauordnungsamtes zugestimmt, wenn nachfolgend angeführte Punkte / Anmerkungen berücksichtigt werden:

- Der B-Plan wurde um ein Regenwasserrückhaltebecken erweitert. Dieses ist nicht vermasst. Das Regenwasserrückhaltebecken sollte mit einer entsprechenden Vermassung ergänzt werden.
- Jehovas Zeugen planen nördlich des B-Planes den Bau eines Königreichsaals (Gemeindehaus). Ein positiver Bauvorbescheid wurde am 22.05.2018 durch das Bauordnungsamt erteilt. In diesem Bauvorbescheid wurde Jehovas Zeugen Folgendes mitgeteilt:

„Die Erschließung des geplanten Grundstücks an die Leipziger Straße über den Sommersdorfer Weg ist derzeit nicht möglich.

Eine Anbindung an die gemäß Bebauungsplan-Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“ zu errichtende Verkehrsanlage Sommersdorfer Weg ist zurzeit nicht gesichert und derzeit auch nicht vom Vorhabenträger geplant. Aus städtebaulicher Sicht ist der Sommersdorfer Weg nur als eine Anliegerstraße zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung geplant.“

Die Erschließung des Grundstücks von Jehovas Zeugen erfolgt gegenwärtig über die Straße „Am Fuchsberg“. Für diese Zuwegung über das Flurstück 10222 ist im Grundbuch von Magdeburg, Blatt: 20496 eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur: 438, Flurstück: 10223

eingetragen. Daher gilt die verkehrliche Erschließung des Grundstücks von Jehovas Zeugen als gesichert.

Nunmehr soll laut Dienstberatungsprotokoll BG VI vom 26.06.2018 durch Amt 61 und FB 62 geprüft werden, ob eine Erschließung des neuen Königreichsaals von Süden über den im 1. Bauabschnitt vorgesehenen Wendehammer möglich ist und ob eine Durchwegung von der Leipziger Straße zum Emanuel-Larisch-Weg städtebaulich sinnvoll und erforderlich ist (vgl.Pkt.: F 18 zum DB-Protokoll BG VI).

Es wird jedoch in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer Anbindung an die im 1. Bauabschnitt geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer und später im 2. Bauabschnitt mit Ausbau bis zur Leipziger Straße diese Straße einschl. Wendehammer dann lt. Nutzungsangaben in der Bauvoranfrage von bis zu 350 Zeugen Jehovas bei einer ganzwöchigen Nutzung durch mehrere Ortsversammlungen (Gemeinden) genutzt werden könnte.

Der Charakter einer Anliegerstraße, wie im Bebauungsplan vorgesehen, wäre somit in Frage zu stellen.

b) Abwägung:

Die Vermassung des Regenrückhaltebeckens erfolgt zur Qualifizierung der Erschließungsplanung.

Die Erschließung des geplanten Königreichsaals aus Richtung Süden über den vorgesehenen Wendehammer wird abgelehnt. Die vorhandene Erschließungsstraße ist nicht dafür geeignet, ein solch hohes Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die vorhandene gesicherte Erschließung über den Fuchsberg ist beizubehalten bis zum Ringschluß des Sommersdorfer Weges. Erst mit Herstellung des 2. Bauabschnitts kann darüber nachgedacht werden, ob eine Zufahrt aus der Leipziger Straße bis zum Grundstück der Zeugen Jehova durchführbar wäre. Der Anschluss an die Leipziger Straße wird nach seinem Ausbau (Abschnitt 2, zeitlich noch nicht definiert) verkehrsrechtlich vsl. auf rechts rein/rechts raus beschränkt werden.

Damit einhergehend wären jedoch technische Maßnahmen zu ergreifen, um eine Durchfahrt in Richtung Süden unmöglich zu machen und nicht höhere Verkehrsströme über eine Anliegerstraße zu führen.

Beschluss 2.7:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu	
<input type="checkbox"/>	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Schäffer, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--------------------------------------------------------	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
---------------------------------------	----	-----------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	24.01.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 26.01.2017 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 402-5 „Sommersdorfer Weg“. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden. Eine vor Aufstellungsbeschluss durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgte vom 18.03.2016 bis zum 21.04.2016. Im Ergebnis der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Entwurf erstellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.02.2017 bis zum 17.03.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf vom 20.02.2017 bis zum 23.03.2017 beteiligt.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich relevante Ergänzungen und Änderungen der Planung, sodass ein 2. Entwurf erstellt und eine erneute Betroffenenbeteiligung vom 21.06.2018 bis zum 09.07.2018 durchgeführt wurde.

Die Auswertung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen führte zu nicht wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Satzungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0449/18) abgeschlossen werden soll.

Anlagen:

DS0448/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen