

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0329/19</b>	<b>Datum</b> 03.07.2019
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	06.08.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.08.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.09.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	19.09.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 124-3 "Am Polderdeich 25"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegungen der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 124-3 „Am Polderdeich 25“ 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 Bürger 1, Schreiben vom 16.05.2019:

a) Stellungnahme:

Das Nachbargrundstück soll nunmehr beplant werden, dazu liegt ein 2. Entwurf zum o.g. Bebauungsplan vor.

Bei der Planung für die Bauvorhaben Am Polderdeich Seitenweg 4a - d wurde am 04.11.2009 eine Bauvoranfrage gestellt. Hierzu erging unter dem Aktenzeichen 2594/V-B/6322/B ein positiver Bauvorbescheid. In diesem Zusammenhang wurde auch das Stadtplanungsamt beteiligt. Es wurde ausdrücklich erklärt, dass eine Fortführung der Straße Am Polderdeich

Seitenweg nicht geplant und nicht gewünscht sei. Ich zitiere aus dem Vorbescheid". Die herzustellende Erschließungsstraße ist und bleibt eine private Verkehrsfläche. Die Tatsache, dass die Stichstraße Am Polderdeich Seitenweg ohne Wendehammer nicht den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsstraße genügt, war seinerzeit bekannt. Aus diesem Grund wurde 2010 angeregt, dass das der Stadt Magdeburg gehörende Flurstück 10107 getauscht wird, gegen eine Fläche in der Verlängerung der Straße Am Polderdeich Seitenweg. So hätte man einen Wendehammer errichten können, zumal die angrenzenden Grundstücke sich auch im Besitz der Stadt Magdeburg befinden. Das wurde ausdrücklich verneint. Das städtische Grundstück musste seinerzeit gekauft werden. Da eine Weiterführung der Straße Am Polderdeich Seitenweg ausgeschlossen wurde, wurde das gesamte Gebiet dementsprechend privat beplant und erschlossen. Die privaten Verkehrsflächen sind auf die Bedürfnisse der 4 Eigentümer ausgerichtet, wie auch die höhenmäßige Anordnung, die Parkplatzflächen, die Auswahl des Pflastermaterials insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung der Verkehrsflächen usw..

Die Aussage in der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019, dass die Bestätigung hinsichtlich der Privatstraße im Bauvorbescheid nur für die Erschließung der Grundstücke 4c und d gilt ist falsch. Sie gilt auch für die Privatstraße vor den Häusern 4a und b.

In der Zeit von 2009 bis 2019 hat sich an der Gesamtsituation in der Straße Am Polderdeich Seitenweg nichts geändert. Es konnte auf die Aussage des Stadtplanungsamtes bzw. des Bauvorbescheides vertraut werden. Eine Abkehr hiervon innerhalb eines so kurzen Zeitraumes, stellt in meinen Augen einen Willkürakt dar und hat nichts mit stadtplanerischer Voraussicht zu tun.

Nach der finalen Aussage hinsichtlich der Privatstraße wurde auch die seinerzeit geplante öffentliche Entwässerungsanlage, mit angedachtem städtebaulichem Vertrag, abgeändert. Die nunmehr private Entwässerungsanlage für die 4 Häuser ist Teil der Privatstraße.

Jetzt plant die Stadt Magdeburg auf unserem Privatgrundstück einen Wendehammer. Die Planung hätte auch 2010 schon erfolgen können bzw. müssen. Die Privatstraße einschließlich der privaten Abwasseranlage eignet sich nicht für einen Wendehammer. In der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019 fehlt im benannten Geltungsbereich das Flurstück 10355. Genau von diesem privaten Grundstück soll ein Teil für den Wendehammer genutzt werden. Dem wird ausdrücklich widersprochen. In einem notwendigen Enteignungsverfahren wird dann weiterer Sachvortrag erfolgen.

Ähnlich verhält es sich mit dem geplanten Fuß- und Radweg. Für die Erschließung des neuen Baugebietes ist die geplante Verbindung zwischen den zwei Wendehammern nicht notwendig. Die Medien können nicht über unser Privatgrundstück verlegt werden, die Erschließung erfolgt über die Straße Am Polderdeich. Die Straßenbahn, der Zoo und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in westlicher Richtung. Die Verbindung über unsere Privatfläche würde ggf. nur von dem am Wendehammer des neuen Baugebietes wohnenden Bürgern genutzt werden. Alle anderen Bewohner der Umgebung werden die Straße Am Polderdeich benutzen, zumal hier ein Fußweg vorhanden ist. Auch eine Verbindung zum Nahversorger in der Rothenseer Straße stellt keinen würdigungsfähigen Belang hinsichtlich einer geordneten Erschließung dar. Eine Direktanschließung des Nahversorgers durch das neue Wohngebiet ist nicht geplant, somit muss auch der Umweg über die Straße Am Polderdeich genommen werden. Die für den Fuß- und Radweg beanspruchte Fläche ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße. Auch hier wäre ein Enteignungsverfahren notwendig.

Sofern die Stadt einen Fuß- und Radweg für notwendig hält, kann sie ohne schwerwiegenden Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Anwohner der Häuser Am Polderdeich Seitenweg 4 a bis d den Weg über die der Stadt gehörenden Flurstücke 368/161, 620/161 und 375/161 führen.

Die Ausweisung eines Bauplatzes hinter dem geplanten Wendehammer an der Straße Am Polderdeich Seitenweg ist auf Grund der Geometrie der Flurstücke wenig sinnvoll. Die hier

berücksichtigte Teilfläche des Flurstückes 10362 ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße und daran wird sich auch nichts ändern. Somit steht die Fläche Ihren Planungen nicht zur Verfügung.  
Ich bitte um Beachtung des Widerspruches und Umplanung des Bebauungsplanentwurfes.

b) Abwägung:

Zum Zeitpunkt 2009 ist eine Entscheidung zur Erschließung seitens der Baugenehmigungsbehörde getroffen wurden, die sachlich korrekt war und die Erschließung der beantragten Bebauung gesichert hat.

Die betreffende Aussage des Abwägungsergebnisses bezieht sich nicht auf „Bestätigung im Bauvorbescheid“, sondern auf die Sachlage, dass die nach Süden abzweigende Privatstraße der Erschließung der beiden Grundstücke Polderdeich Seitenweg 4c und 4d dient.

Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit von 3 Jahren. Die Sachlage kann jederzeit neu geprüft werden, hier ist Anlass die Beplanung des östlichen Grundstücks mit einer Bebauungsplanaufstellung.

Es soll nur ein kleiner Teil der privaten Verkehrsfläche für die öffentliche Wendeanlage genutzt werden. Die Planung und Bauausführung muss so erfolgen, dass der höhenmäßige Anschluss, die Entwässerung usw. funktionsfähig und ohne Schädigung verbleiben bzw. neu geregelt werden. Dies ist nicht im laufenden B-Plan-Verfahren zu klären, sondern in nachfolgenden Erschließungsplanungen. Der B-Plan sichert zunächst die Flächen. Hier erfolgt ein Eingriff in bestehende private Nutzungen durch Entzug eines Teils privater Grundstücksfläche, der jedoch gegenüber der Sicherung des öffentlichen Verkehrsbedarfs im Rahmen der Abwägung zurückgestellt wird. Neben dem Verlust von Grundstücksfläche entstehen den Betroffenen keine sachlichen Nachteile. Es entsteht eine Verbesserung dahingehend, dass eine öffentliche Wendeanlage zukünftig dazu führt, dass keine schweren Fahrzeuge wie z.B. die der Abfallentsorgung die privaten Verkehrsflächen zum Wenden nutzen müssen, was jetzt der Fall ist.

Die Fuß- und Radwegverbindung dient der Durchlässigkeit des Siedlungsbereichs für die Anwohner, verkürzt den Weg zum S-Bahn-Haltepunkt Eichenweiler und zum Nahversorger an der Rothenseer Straße für die Anwohner des gesamten östlichen Polderdeich Seitenweges. Die verbleibenden privaten Verkehrsflächen können weiterhin für Zwecke des privaten Parkens genutzt werden, die Ausbildung des Fuß- und Radweges kann so gestaltet werden, dass ein Überfahren für die privaten Parkplätze möglich bleibt.

Die alternative Lage des Fuß- und Radweges über die im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 375/161, 619/161, 620/161 und 368/161 wurde geprüft. Hier würde schwerwiegender in bestehende Nutzungen eingegriffen, da die betreffenden Flächen langjährig als private Hausgärten auf der Südseite bestehender Einfamilienhäuser genutzt und gestaltet sind. Hingegen handelt es sich bei den jetzt beplanten Flächen zwar um privates Eigentum, allerdings sind diese Flächen bereits versiegelt und dienen als private Verkehrsfläche. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Abwägung der jeweils betroffenen privaten Belange wird der Eingriff mit der jetzt festgesetzten Lage des Fuß/Radweges für geringer erachtet. Hier verläuft der Weg auf der Nordseite der beiden Einfamilienhäuser, diese Seite dient als Erschließungsbereich und private Zufahrt zu den Garagen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Bürger 2, Schreiben vom 13.05.2019:

a) Stellungnahme:

Hiermit legen wir Widerspruch gegen den 2. Entwurf zum im Betreff genannten B-Plan ein.

Bei der Planung für die Bauvorhaben Am Polderdeich Seitenweg 4a - d wurde am 04.11.2009 eine Bauvoranfrage gestellt. Hierzu erging unter dem Aktenzeichen 2594V-B-6322/B ein positiver Bauvorbescheid. In diesem Zusammenhang wurde auch das Stadtplanungsamt beteiligt. Es wurde ausdrücklich erklärt, dass eine Fortführung der Straße Am Polderdeich Seitenweg nicht geplant und nicht gewünscht sei. Ich zitiere aus dem Vorbescheid: Die herzustellende Erschließungsstraße ist und bleibt eine private Verkehrsfläche. Die Tatsache, dass die Stichstraße Am Polderdeich Seitenweg ohne Wendehammer nicht den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsstraße genügt, war seinerzeit bekannt. Aus diesem Grund wurde 2010 angeregt, dass das der Stadt Magdeburg gehörende Flurstück 10107 getauscht wird, gegen eine Fläche in der Verlängerung der Straße Am Polderdeich Seitenweg. So hätte man einen Wendehammer errichten können, zumal die angrenzenden Grundstücke sich auch im Besitz der Stadt Magdeburg befinden. Das wurde ausdrücklich verneint. Das städtische Grundstück musste seinerzeit gekauft werden. Da eine Weiterführung der Straße Am Polderdeich Seitenweg ausgeschlossen wurde, wurde das gesamte Gebiet dementsprechend privat beplant und erschlossen. Die privaten Verkehrsflächen sind auf die Bedürfnisse der 4 Eigentümer ausgerichtet, wie auch die höhenmäßige Anordnung, die Parkplatzflächen, die Auswahl des Pflastermaterials insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung der Verkehrsflächen usw..

Die Aussage in der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019, dass die Bestätigung hinsichtlich der Privatstraße im Bauvorbescheid nur für die Erschließung der Grundstücke 4c und d gilt, ist falsch. Sie gilt auch für die Privatstraße vor den Häusern 4a und b.

In der Zeit von 2009 bis 2019 hat sich an der Gesamtsituation in der Straße Am Polderdeich Seitenweg nichts geändert. Es konnte auf die Aussage des Stadtplanungsamtes bzw. des Bauvorbescheides vertraut werden. Eine Abkehr hiervon innerhalb eines so kurzen Zeitraumes, stellt in meinen Augen einen Willkürakt dar und hat nichts mit stadtplanerischer Voraussicht zu tun. Nach der finalen Aussage hinsichtlich der Privatstraße wurde auch die seinerzeit geplante öffentliche Entwässerungsanlage, mit angedachten Städtebaulichen Vertrag, abgeändert. Die nunmehr private Entwässerungsanlage für die 4 Häuser ist Teil der Privatstraße.

Jetzt plant die Stadt Magdeburg auf unserem Privatgrundstück einen Wendehammer. Die Planung hätte auch 2010 schon erfolgen können bzw. müssen. Die Privatstraße einschließlich der privaten Abwasseranlage eignet sich nicht für einen Wendehammer. In der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019 fehlt im benannten Geltungsbereich das Flurstück 10355. Genau von diesem privaten Grundstück soll ein Teil für den Wendehammer genutzt werden. Dem wird ausdrücklich widersprochen. In einem notwendigen Enteignungsverfahren wird dann weiterer Sachvortrag erfolgen.

Ähnlich verhält es sich mit dem geplanten Fuß- und Radweg. Für die Erschließung des neuen Baugebietes ist die geplante Verbindung zwischen den zwei Wendehämmern nicht notwendig. Die Medien können nicht über unser Privatgrundstück verlegt werden, die Erschließung erfolgt über die Straße Am Polderdeich. Die Straßenbahn, der Zoo und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in westlicher Richtung. Die Verbindung über unsere Privatfläche würde ggf. nur von dem am Wendehammer des neuen Baugebietes wohnenden Bürgern genutzt werden. Alle anderen Bewohner der Umgebung werden die Straße Am Polderdeich benutzen, zumal hier ein Fußweg vorhanden ist. Auch eine Verbindung zum Nahversorger in der Rothenseer Straße stellt keinen würdigungsfähigen Belang hinsichtlich einer geordneten Erschließung dar. Eine Direktanschließung des Nahversorgers durch das neue Wohngebiet ist nicht geplant, somit muss auch der Umweg über die Straße Am Polderdeich genommen werden. Die für den Fuß- und Radweg beanspruchte Fläche ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße. Auch hier wäre ein Enteignungsverfahren notwendig.

Sofern die Stadt einen Fuß- und Radweg für notwendig hält, kann sie ohne schwerwiegenden Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Anwohner der Häuser Am Polderdeich Seitenweg 4 a

bis d den Weg über die der Stadt gehörenden Flurstück 368/161, 620/161 und 375/161 führen. Die Ausweisung eines Bauplatzes hinter dem geplanten Wendehammer an der Straße Am Polderdeich Seitenweg ist auf Grund der Geometrie der Flurstücke wenig sinnvoll. Die hier berücksichtigte Teilfläche des Flurstückes 10362 ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße und daran wird sich auch nichts ändern. Somit steht die Fläche Ihren Planungen nicht zur Verfügung. Wir bitten um Beachtung des Widerspruches und Umplanung des Bebauungsplanentwurfes.

b) Abwägung:

Zum Zeitpunkt 2009 ist eine Entscheidung zur Erschließung seitens der Baugenehmigungsbehörde getroffen wurden, die sachlich korrekt war und die Erschließung der beantragten Bebauung gesichert hat.

Die betreffende Aussage des Abwägungsergebnisses bezieht sich nicht auf „Bestätigung im Bauvorbescheid“, sondern auf die Sachlage, dass die nach Süden abzweigende Privatstraße der Erschließung der beiden Grundstücke Polderdeich Seitenweg 4c und 4d dient.

Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit von 3 Jahren. Die Sachlage kann jederzeit neu geprüft werden, hier ist Anlass die Beplanung des östlichen Grundstücks mit einer Bebauungsplanaufstellung.

Es soll nur ein kleiner Teil der privaten Verkehrsfläche für die öffentliche Wendeanlage genutzt werden. Die Planung und Bauausführung muss so erfolgen, dass der höhenmäßige Anschluss, die Entwässerung usw. funktionsfähig und ohne Schädigung verbleiben bzw. neu geregelt werden. Dies ist nicht im laufenden B-Plan-Verfahren zu klären, sondern in nachfolgenden Erschließungsplanungen. Der B-Plan sichert zunächst die Flächen. Hier erfolgt ein Eingriff in bestehende private Nutzungen durch Entzug eines Teils privater Grundstücksfläche, der jedoch gegenüber der Sicherung des öffentlichen Verkehrsbedarfs im Rahmen der Abwägung zurückgestellt wird. Neben dem Verlust von Grundstücksfläche entstehen den Betroffenen keine sachlichen Nachteile. Es entsteht eine Verbesserung dahingehend, dass eine öffentliche Wendeanlage zukünftig dazu führt, dass keine schweren Fahrzeuge wie z.B. die der Abfallentsorgung die privaten Verkehrsflächen zum Wenden nutzen müssen, was jetzt der Fall ist.

Die Fuß- und Radwegverbindung dient der Durchlässigkeit des Siedlungsbereichs für die Anwohner, verkürzt den Weg zum S-Bahn-Haltepunkt Eichenweiler und zum Nahversorger an der Rothenseer Straße für die Anwohner des gesamten östlichen Polderdeich Seitenweges. Die verbleibenden privaten Verkehrsflächen können weiterhin für Zwecke des privaten Parkens genutzt werden, die Ausbildung des Fuß- und Radweges kann so gestaltet werden, dass ein Überfahren für die privaten Parkplätze möglich bleibt.

Die alternative Lage des Fuß- und Radweges über die im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 375/161, 619/161, 620/161 und 368/161 wurde geprüft. Hier würde schwerwiegender in bestehende Nutzungen eingegriffen, da die betreffenden Flächen langjährig als private Hausgärten auf der Südseite bestehender Einfamilienhäuser genutzt und gestaltet sind. Hingegen handelt es sich bei den jetzt beplanten Flächen zwar um privates Eigentum, allerdings sind diese Flächen bereits versiegelt und dienen als private Verkehrsfläche. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Abwägung der jeweils betroffenen privaten Belange wird der Eingriff mit der jetzt festgesetzten Lage des Fuß/Radweges für geringer erachtet. Hier verläuft der Weg auf der Nordseite der beiden Einfamilienhäuser, diese Seite dient als Erschließungsbereich und private Zufahrt zu den Garagen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Bürger 3, Schreiben vom 12.05.2019:

## a) Stellungnahme:

Ich vertrete die Interessen meines Sohnes X.Y.. X.Y. ist Eigentümer des Hauses Am Polderdeich Seitenweg 4a und Miteigentümer u.a. der Flurstücke 10355 und 10362 der Flur 277, Gemarkung Magdeburg. Eine Vollmacht liegt vor und kann bei Bedarf eingereicht werden. Das Nachbargrundstück soll nunmehr beplant werden, dazu liegt ein 2. Entwurf zum o.g. Bebauungsplan vor.

Bei der Planung für die Bauvorhaben Am Polderdeich Seitenweg 4a - d wurde am 04.11.2009 eine Bauvoranfrage gestellt. Hierzu erging unter dem Aktenzeichen 2594/V-B/6322/B ein positiver Bauvorbescheid. In diesem Zusammenhang wurde auch das Stadtplanungsamt beteiligt. Es wurde ausdrücklich erklärt, dass eine Fortführung der Straße Am Polderdeich Seitenweg nicht geplant und nicht gewünscht sei. Ich zitiere aus dem Vorbescheid: Die herzustellende Erschließungsstraße ist und bleibt eine private Verkehrsfläche. Die Tatsache, dass die Stichstraße Am Polderdeich Seitenweg ohne Wendehammer nicht den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsstraße genügt, war seinerzeit bekannt. Aus diesem Grund wurde 2010 angeregt, dass das der Stadt Magdeburg gehörende Flurstück 10107 getauscht wird, gegen eine Fläche in der Verlängerung der Straße Am Polderdeich Seitenweg. So hätte man einen Wendehammer errichten können, zumal die angrenzenden Grundstücke sich auch im Besitz der Stadt Magdeburg befinden. Das wurde ausdrücklich verneint. Das städtische Grundstück musste seinerzeit gekauft werden. Da eine Weiterführung der Straße Am Polderdeich Seitenweg ausgeschlossen wurde, wurde das gesamte Gebiet dementsprechend privat beplant und erschlossen. Die privaten Verkehrsflächen sind auf die Bedürfnisse der 4 Eigentümer ausgerichtet, wie auch die höhenmäßige Anordnung, die Parkplatzflächen, die Auswahl des Pflastermaterials insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung der Verkehrsflächen usw..

Die Aussage in der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019, dass die Bestätigung hinsichtlich der Privatstraße im Bauvorbescheid nur für die Erschließung der Grundstücke 4c und d gilt ist falsch. Sie gilt auch für die Privatstraße vor den Häusern 4a und b.

In der Zeit von 2009 bis 2019 hat sich an der Gesamtsituation in der Straße Am Polderdeich Seitenweg nichts geändert. Es konnte auf die Aussage des Stadtplanungsamtes bzw. des Bauvorbescheides vertraut werden. Eine Abkehr hiervon innerhalb eines so kurzen Zeitraumes stellt in meinen Augen einen Willkürakt dar und hat nichts mit stadtplanerischer Voraussicht zu tun.

Nach der finalen Aussage hinsichtlich der Privatstraße wurde auch die seinerzeit geplante öffentliche Entwässerungsanlage, mit angedachtem städtebaulichem Vertrag, abgeändert. Die nunmehr private Entwässerungsanlage für die 4 Häuser ist Teil der Privatstraße.

Jetzt plant die Stadt Magdeburg auf unserem Privatgrundstück einen Wendehammer. Die Planung hätte auch 2010 schon erfolgen können bzw. müssen. Die Privatstraße einschließlich der privaten Abwasseranlage eignet sich nicht für einen Wendehammer. In der Mitteilung des Abwägungsergebnisses vom 02.04.2019 fehlt im benannten Geltungsbereich das Flurstück 10355. Genau von diesem privaten Grundstück soll ein Teil für den Wendehammer genutzt werden. Dem wird ausdrücklich widersprochen. In einem notwendigen Enteignungsverfahren wird dann weiterer Sachvortrag erfolgen.

Ähnlich verhält es sich mit dem geplanten Fuß- und Radweg. Für die Erschließung des neuen Baugebietes ist die geplante Verbindung zwischen den zwei Wendehämmern nicht notwendig. Die Medien können nicht über unser Privatgrundstück verlegt werden, die Erschließung erfolgt über die Straße Am Polderdeich. Die Straßenbahn, der Zoo und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in westlicher Richtung. Die Verbindung über unsere Privatfläche würde ggf. nur von dem am Wendehammer des neuen Baugebietes wohnenden Bürgern genutzt werden. Alle anderen Bewohner der Umgebung werden die Straße Am Polderdeich benutzen, zumal hier ein Fußweg vorhanden ist. Auch eine Verbindung zum Nahversorger in der Rothenseer Straße

stellt keinen würdigungsfähigen Belang hinsichtlich einer geordneten Erschließung dar. Eine Direktanschließung des Nahversorgers durch das neue Wohngebiet ist nicht geplant, somit muss auch der Umweg über die Straße Am Polderdeich genommen werden. Die für den Fuß- und Radweg beanspruchte Fläche ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße. Auch hier wäre ein Enteignungsverfahren notwendig.

Sofern die Stadt einen Fuß- und Radweg für notwendig hält, kann sie ohne schwerwiegenden Eingriff in die Persönlichkeitsrechte der Anwohner der Häuser Am Polderdeich Seitenweg 4 a bis d den Weg über die der Stadt gehörenden Flurstück 368/161, 620/161 und 375/161 führen. Die Ausweisung eines Bauplatzes hinter dem geplanten Wendehammer an der Straße Am Polderdeich Seitenweg ist auf Grund der Geometrie der Flurstücke wenig sinnvoll. Die hier berücksichtigte Teilfläche des Flurstückes 10362 ist Teil des Parkplatz- und Entwässerungskonzeptes unserer Privatstraße und daran wird sich auch nichts ändern. Somit steht die Fläche Ihren Planungen nicht zur Verfügung.

Ich bitte um Beachtung des Widerspruches und Umplanung des Bebauungsplanentwurfes.

b) Abwägung:

Zum Zeitpunkt 2009 ist eine Entscheidung zur Erschließung seitens der Baugenehmigungsbehörde getroffen wurden, die sachlich korrekt war und die Erschließung der beantragten Bebauung gesichert hat.

Die betreffende Aussage des Abwägungsergebnisses bezieht sich nicht auf „Bestätigung im Bauvorbescheid“, sondern auf die Sachlage, dass die nach Süden abzweigende Privatstraße der Erschließung der beiden Grundstücke Polderdeich Seitenweg 4c und 4d dient.

Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit von 3 Jahren. Die Sachlage kann jederzeit neu geprüft werden, hier ist Anlass die Beplanung des östlichen Grundstücks mit einer Bebauungsplanaufstellung.

Es soll nur ein kleiner Teil der privaten Verkehrsfläche für die öffentliche Wendeanlage genutzt werden. Die Planung und Bauausführung muss so erfolgen, dass der höhenmäßige Anschluss, die Entwässerung usw. funktionsfähig und ohne Schädigung verbleiben bzw. neu geregelt werden. Dies ist nicht im laufenden B-Plan-Verfahren zu klären, sondern in nachfolgenden Erschließungsplanungen. Der B-Plan sichert zunächst die Flächen. Hier erfolgt ein Eingriff in bestehende private Nutzungen durch Entzug eines Teils privater Grundstücksfläche, der jedoch gegenüber der Sicherung des öffentlichen Verkehrsbedarfs im Rahmen der Abwägung zurückgestellt wird. Neben dem Verlust von Grundstücksfläche entstehen den Betroffenen keine sachlichen Nachteile. Es entsteht eine Verbesserung dahingehend, dass eine öffentliche Wendeanlage zukünftig dazu führt, dass keine schweren Fahrzeuge wie z.B. die der Abfallentsorgung die privaten Verkehrsflächen zum Wenden nutzen müssen, was jetzt der Fall ist.

Die Fuß- und Radwegverbindung dient der Durchlässigkeit des Siedlungsbereichs für die Anwohner, verkürzt den Weg zum S-Bahn-Haltepunkt Eichenweiler und zum Nahversorger an der Rothenseer Straße für die Anwohner des gesamten östlichen Polderdeich Seitenweges. Die verbleibenden privaten Verkehrsflächen können weiterhin für Zwecke des privaten Parkens genutzt werden, die Ausbildung des Fuß- und Radweges kann so gestaltet werden, dass ein Überfahren für die privaten Parkplätze möglich bleibt.

Die alternative Lage des Fuß- und Radweges über die im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 375/161, 619/161, 620/161 und 368/161 wurde geprüft. Hier würde schwerwiegender in bestehende Nutzungen eingegriffen, da die betreffenden Flächen langjährig als private Hausgärten auf der Südseite bestehender Einfamilienhäuser genutzt und gestaltet sind. Hingegen handelt es sich bei den jetzt beplanten Flächen zwar um privates Eigentum, allerdings sind diese Flächen bereits versiegelt und dienen als private Verkehrsfläche. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Abwägung

der jeweils betroffenen privaten Belange wird der Eingriff mit der jetzt festgesetzten Lage des Fuß/Radweges für geringer erachtet. Hier verläuft der Weg auf der Nordseite der beiden Einfamilienhäuser, diese Seite dient als Erschließungsbereich und private Zufahrt zu den Garagen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger 4, Schreiben vom 11.06.19:

a) Stellungnahme:

Mit großem Unverständnis haben wir Ihr Schreiben vom 03.06.2019 zur Kenntnis genommen. Dies betrifft insbesondere die Diskussion zur Erweiterung des ursprünglichen B-Plan Gebietes um die von Ihnen geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wendehammer und Fußweg) außerhalb unseres Baugebietes.

Die geplante fußläufige Verbindung zum „Am Polderdeich Seitenweg“ wurde vom Stadtplanungsamt gewünscht und von uns, nach mehreren Umplanungen, umgesetzt. Des Weiteren wünschte die SWM in der Verbindung eine Trinkwasserleitung als Ringschluss.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir alle Varianten, die Auswirkungen auf unsere Grundstücke haben, nunmehr grundsätzlich ablehnen. Bereits jetzt sind uns, durch die nicht von uns zu vertretenden B-Plan Erweiterungen, zusätzliche Kosten entstanden. Die Parzellierung der Grundstücke, inklusive Vermessung, ist bereits erfolgt. Auf dieser Basis erfolgte auch der Weiterverkauf der Grundstücke im Rahmen der Bauträgerverträge. Wir möchten abschließend darauf hinweisen, dass die Erschließungsarbeiten derzeit in vollem Gange sind und zeitnah der Baubeginn der Hochbauten vorgesehen ist.

b) Abwägung:

Das Schreiben erhielt der betroffene Grundstückseigentümer zur Kenntnis und Prüfung der durch ihn wahrzunehmenden bzw. ihn berührenden Belange in Bezug auf die Stellungnahmen der Bürger 1, 2 und 3.

Die Plangebietserweiterung hat sich aus sachlichen Belangen und der Betroffenheit von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren zum B-Plan ergeben. Die Wegeverbindung dient dem Verkehrsbedürfnis und kurzen Wegen für die Anwohner. Die Bedarfsmeldung der SWM für den Trinkwasserringchluss stellt ebenfalls einen zu berücksichtigenden Belang im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit den entsprechenden Medien dar.

Unter Würdigung aller berührten Belange bleiben die Festsetzungen des 2. Entwurfs zum B-Plan bestehen und werden zur Satzung gebracht, es gibt keine Auswirkungen auf die Planungen des Bürgers/ Grundstückseigentümers.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5. Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 07.05.2019:

a) Stellungnahme:

Zum o.g. B-Plan gibt es seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde folgenden Einwand:

Die für die Erweiterung des B-Planes am Polderdeich-Seitenweg dargestellte Fläche ist für eine Wendeanlage nach RaSt 06 nicht ausreichend bemessen. Anliegend wird ein Lageplan zur möglichen Ausführung der Wendeanlage übergeben. Dementsprechend ist die Umgrenzung des B-Planes anzupassen.

b) Abwägung:



Dieser Sachverhalt ist bekannt, bei der Erstellung des 2. Entwurfs wurde im Rahmen der Abwägung der berührten Belange bewusst eine reduzierte Größe der Wendeanlage geplant. Bei Festsetzung der Regelmaße gemäß Lagevorschlag der Straßenverkehrsbehörde würde die Wendeanlage bis knapp 2 m vor die Südfassade des Wohnhauses Nr. 2c reichen und hätte die Einbeziehung und Überplanung weiterer privater Grundstücksflächen mit sich gebracht. Die jetzt gewählte Festsetzung ermöglicht den erforderlichen R=6 m Wendekreis. Es fehlt die Sicherung des 1 m Überhangstreifens durch B-Plan-Festsetzung. Real ist der Überhang nach Süden weitgehend gesichert, da hier die Zufahrt und private Verkehrsfläche angrenzt, was in Verbindung mit der privaten Stichstraße nach Süden und der privaten Verkehrsfläche nach Osten ein Wenden für die entsprechenden Fahrzeuggrößen gut ermöglichen sollte. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat die Planung bestätigt. Gegenüber der heute nur durch vermutlich mehrmaliges Rückwärtsfahren bestehenden Situation wird der mit der jetzt festgesetzten Wendeanlage zukünftig ermöglichte Wendevorgang deutlich verbessert.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der **Drucksache DS0595/18**, Sitzung des Stadtrates am **21.03.2019, Beschluss-Nr. 2420-066(VI)19** wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung aus der **Drucksache DS0316/18**, Sitzung des Stadtrates am **20.09.2018, Beschluss-Nr. 2089-058(VI)18** wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.

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

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltssolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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	
	JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Frau Mrochen	Unterschrift AL / FBL Herr Dr. Lerm
---	--------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	17.10.2019
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 20.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 „Am Polderdeich 25“. Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren. Auf eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit wurde verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtrat beschloss am 20.09.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs und die Ergebnisse der Zwischenabwägung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein, welche im Ergebnis der Abwägung zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs und Erstellung eines zweiten Entwurfs des B-Planes führten. Die Ergebnisse der erneuten Zwischenabwägung und den 2. Entwurf beschloss der Stadtrat am 21.03.2019. Der 2. Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 15.04. bis 17.05.2019, die Behörden und sonstigen Träger wurden erneut beteiligt bzw. über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu Ergänzungen oder Änderungen der Planung, so dass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0330/19) abgeschlossen werden soll.

**Anlagen:**

DS0329/19: Anlage 1 Abwägungskatalog