

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0066/08	Datum 16.07.2008
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.08.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.09.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	02.10.2008	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Bebauungsplan Nr. 301-5 "Südlich Gersdorfer Weg" - Variantenentscheidung Vorentwurf

Beschlussvorschlag:

Die Weiterführung des Verfahrens (Entwurf) erfolgt auf der Grundlage der Erschließungsvariante 2.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin	Dezember 2008
--------	---------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

Begründung:

Die kommunalen Garagen- und Grabelandflächen südlich des Belsdorfer, Gersdorfer und Hakenstedter Wegs waren bereits Gegenstand der Drucksache 240/06 „Kommunale Baulandentwicklung“. Aufgrund des positiven Votums des Stadtrates zu dieser Grundsatzentscheidung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“ vorgeschlagen und am 15.02.2007 vom Stadtrat beschlossen.

Als erster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (30.05.2007). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.04.2007 bis zum 04.06.2007.

Der Vorentwurf, der den Bürgern und den Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorlag (Anlage Variante 1), wurde im Ergebnis der Untersuchung verschiedener Möglichkeiten und deren Wertung innerhalb der Verwaltung erstellt.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden von den Anwesenden eine Reihe von Bedenken vorgetragen, die folgende Schwerpunkte umfassen:

Ver- und Entsorgung:*Bürger:*

Im angrenzenden Wohngebiet gibt es seit längerem Probleme mit dem Abfluss des Regenwassers. Es kommt zu Rückstaus. Bei Starkregenfällen läuft das Niederschlagswasser der Straßen auf die Grundstücke. Kontakte mit den Städtischen Werken verliefen ergebnislos. Es wird eine Verschlechterung der Situation durch das Plangebiet befürchtet.

Stellungnahme Verwaltung:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab, dass das im Gebiet zu erwartende Regenwasser nicht in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden kann. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort versickert oder anderweitig verbracht werden. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsanlagen muss dezentral entsorgt werden. Um diese Forderung zu erfüllen muss die im Plangebiet zu erwartende Niederschlagsmenge ermittelt und eine geeignete technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers gefunden werden. Die vorhandene Bebauung wird nicht durch die Entwässerung des Plangebietes beeinträchtigt. Die bereits vorhandenen, sich aus dem Bestand ergebenden Probleme, können nur durch die Städtischen Werke geregelt werden.

Garagen:*Bürger:*

Der Wegfall der Garagen kann nicht kompensiert werden. Bei den Bestandsgrundstücken besteht häufig keine Möglichkeit mehr Garagen zu errichten. Die Straße Zum Lindenweiler wird von den Kleingärtnern zum Parken genutzt. Die Bürger schlagen deshalb vor, die Garagen zu belassen und die Planstraße nach Süden zu verlegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundstückseigentümer der Flächen auf denen die Garagen errichtet wurden ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Baulichkeiten selbst gehören Privatpersonen. Das

Schuldenrechtsanpassungsgesetz regelt den rechtlichen Umgang mit diesen besonderen Eigentumsverhältnissen.

Etwa zwei Drittel der Garageneigentümer haben ihre Wohngrundstücke nördlich des Bebauungsplangebietes. Der Wohnsitz der anderen Grundstückspächter befindet sich im Stadtgebiet bzw. außerhalb von Magdeburg.

Die Reihenhäuser in der Straße Zum Lindenweiler grenzen mit ihren Gartenbereichen im Westen an den Hakenstedter Weg. Die Bebauung im Belsdorfer Weg und im Gersdorfer Weg sowie auf der Westseite des Hakenstedter Weges besteht aus Einzelhäusern in einseitiger Grenzbebauung. Ein Teil der Grundstücke verfügt über Garagen, die zwischen zwei Wohngebäuden errichtet wurden. Andere Eigentümer haben im Vorgartenbereich Parkplatzflächen angelegt. Zu mehreren Häusern gehören Tiefgaragen, die aufgrund ihrer baulichen Ausbildung nicht mehr zum Abstellen von PKW's nutzbar sind.

Bebauung:

Bürger:

Die Bürger sehen mit einer Bebauung des Plangebietes Nachteile auf sich zukommen. Sie befürchten, dass sich zugunsten einiger Weniger das Wohnumfeld für viele Menschen verschlechtert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund dieser ausgesprochen negativ geprägten Einschätzung wurden die Bürger von der Verwaltung konkret gefragt, ob sie grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung sind oder sich unter bestimmten Bedingungen eine Ergänzung des Bestandes mit kleinteiligen Wohngebäuden vorstellen können. Im Ergebnis stand die Mehrheit der Anwesenden einer Bebauung nicht prinzipiell ablehnend gegenüber.

Verkehrsanbindung:

Bürger:

Der wesentlichste Punkt war die Verkehrserschließung. Die Bürger sprachen sich gegen die im Vorentwurf dargestellte Lösung aus. Die Anbindung der vorhandenen öffentlichen Straßen (Belsdorfer, Gersdorfer, Hakenstedter Weg) an die Planstraße wurde abgelehnt. Die Wendeanlagen sollen beibehalten und das Baugebiet separat verkehrlich erschlossen werden. Begründet wurde diese Forderung mit der Befürchtung es könnte Durchgangsverkehr entstehen, der durch die Missachtung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu einer erhöhten Lärmbelastung, der Gefährdung von Kindern und der Einschränkung der Parkmöglichkeiten in den genannten Wegen führen würde.

Diese im Protokoll der Versammlung dokumentierte Auffassung der Bürger bedarf der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeichnet sich als ein entscheidendes Problemfeld die Verbringung des auf den künftigen öffentlichen Straßen anfallenden Regenwassers ab. Eine Einleitung in das vorhandene Kanalsystem ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Es wird deshalb eine dezentrale Regenwasserentsorgung gefordert. Diese Forderung und die schwierigen örtlichen Gegebenheiten (Gefällesituation, „gefangene“ Fläche) haben zur Folge, dass bereits in einem frühen planerischen Stadium, konkrete ingenieurtechnische Untersuchungen stattfinden und deren Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt werden müssen. Das heißt, dass eine Entwässerungsplanung einschließlich Baugrunduntersuchung auf der Grundlage eines Bebauungsplanvorentwurfes beauftragt werden muss.

Um die dafür benötigten Planungsmittel sparsam und effektiv einsetzen zu können, benötigt die Verwaltung Planungssicherheit hinsichtlich der Erschließungsvariante, die weiterverfolgt werden soll.

In Auswertung der Bürgerversammlung wurde nach einem Kompromiss gesucht. Der überarbeitete Vorentwurf (Variante 2) beinhaltet eine öffentliche Straße, die von der Straße Zum Lindenweiler durch das Plangebiet bis zur Wendeanlage Harsdorfer Worthen verläuft. Sie endet in einem Wendehammer, der baulich an die vorhandene Wendefläche angeschlossen wird. Eine Überfahung soll jedoch nur für Notfälle durch das Aufstellen von Pollern zwischen den Wendeflächen erlaubt werden. Der Stichweg Harsdorfer Worthen weist zwar einen einseitigen Gehweg auf, besitzt aber nur eine Fahrbahnbreite von vier Metern. Bei einer uneingeschränkten Verkehrsführung wäre im Begegnungsfall ein Überfahren des Fußweges verbunden mit Gefahren für die Anlieger unumgänglich. Eine einseitige Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßensystem wäre ebenfalls nachteilig. Im Havariefall käme es zu empfindlichen Einschränkungen und Behinderungen für die betroffenen Anwohner. Aus den genannten Gründen wurde deshalb die Lösung mit den zwei aneinandergrenzenden Wendeflächen gewählt.

Die Stichstraßen (Belsdorfer Weg, Gersdorfer Weg, Hakenstedter Weg) bleiben in ihrer derzeitigen Funktion erhalten. Durch die Variante 2 kann die Mehrzahl der Garagen erhalten werden. Entfallen müssen die Zeile zwischen der Straße Zum Lindenweiler und dem Hakenstedter Weg sowie ein Teil der Anlage zwischen dem Hakenstedter Weg und dem Gersdorfer Weg. In diesem Bereich ist der für die Straße zur Verfügung stehende Korridor räumlich beschränkt (Grundstück der MWG mit Gebäudebestand). Die Garagen würden entweder für die Straße beansprucht (Erschließungsvariante 1) werden oder lägen unmittelbar an der Straßenkante (Erschließungsvariante 2). Eine Weiternutzung der Garagen ohne Vorfläche ist verkehrstechnisch unzulässig (Aufschlagen von Türen in den Verkehrsraum, Behinderung und Gefährdung des fließenden Verkehrs).

Für die verbleibenden Garagen ist eine sechs Meter breite Zufahrts- und Rangierfläche vorzusehen. Die Grundstücksflächen sollen an die jeweiligen Nutzer, die zu diesem Zwecke einen Verein oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bilden, veräußert werden. Die Garageneigentümer wurden am 02.04.2008 angeschrieben und um Auskunft gebeten, ob sie an einem Kauf interessiert seien. Die Kosten für den Grunderwerb wurden mit 45 EUR/m² entsprechend der Wertermittlung angegeben. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Vertrag und dessen Durchführung, die Vermessung und die katasterliche Bearbeitung. Die überwiegende Mehrzahl der Garagennutzer hat ein Kaufinteresse in Abhängigkeit von den tatsächlichen Kosten bekundet. Diese Kosten werden durch den Fachbereich 23 ermittelt und weitergegeben. Es ist beabsichtigt bei einem Verkauf der Garagengrundstücke die im unmittelbaren Umfeld und somit von der Maßnahme direkt betroffenen Bürger vorrangig zu berücksichtigen. Aufgrund der Anzahl der verbleibenden Garagen kann theoretisch jeder der von der Überplanung betroffenen Garagenbesitzer aus dem Belsdorfer, Gersdorfer und Hakenstedter Weg sowie aus der Straße Zum Lindenweiler wieder eine Abstellmöglichkeit für sein Fahrzeug erhalten.

Anlagen:

DS0066/08_Anlage_1_Variante_1
DS0066/08_Anlage_2_Variante_2
DS0066/98_Anlage_3_Übersichtsplan