

| | | |
|--|---------------|--|
| Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - | | Datum 19.01.2016 |
| Dezernat VI | Amt Amt 61 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich |

I N F O R M A T I O N

I0017/16

| Beratung | Tag | Behandlung |
|--|------------|------------------|
| Der Oberbürgermeister | 12.04.2016 | nicht öffentlich |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 28.04.2016 | öffentlich |

Thema: Variantenuntersuchung für die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 431-1A/5.Ä
"Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten"

Der Erschließungsträger plant die Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 180 Parzellen für den individuellen Wohnungsbau.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten“ (Rechtskraft seit 30.06.2005) als Mischgebiet (43%) und eingeschränktes Gewerbegebiet (25%) festgesetzt. Die Erschließung des 12 ha großen Areals ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausschließlich über die Schreiner gasse (jetzt Gustl-Möller-Straße) festgesetzt. Die Straße ist dementsprechend großzügig mit 12,50 m Verkehrsraumbreite vorgesehen. Ausgebaut wurde ein Straßenquerschnitt mit 2,00 m Gehweg, 2,50 m Grünstreifen/Parken sowie eine 6 m breite Fahrbahn. Ein ebenfalls 2,00 m breiter Gehweg kann auf der Südseite auf städtischer Fläche ergänzt werden.

Dem Einleitungsbeschluss der 5. Änderung (DS 0135/14) lag ein Plan des Erschließungsträgers zugrunde, der die Hau ptschließung des neuen Wohngebietes über die Ottersleber Chaussee unter Nutzung des ca. 100 m langen südlichen Abschnittes der Werkstraße vorsah. Dementsprechend sollte die Anbindung zur Gustav-Rickert-Straße über die Gustl-Möller-Straße nur auf den Fuß- und Radverkehr beschränkt werden (Begründung zur DS0135/14). Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs hat der Erschließungsträger weitere Erschließungsvarianten untersucht und Kontakt zur Deutschen Bahn AG (DB AG) bezüglich der Nähe der neuen Straßeneinmündung zum Bahnübergang Ottersleber Chaussee/Ottersleber Straße (Bahnstrecke 6404 Magdeburg Hbf.-Halberstadt) aufgenommen. Die Bedingungen der DB AG, die nur bei Variante 3 zu berücksichtigen sind, wurden in den nachfolgenden Variantenvergleich aufgenommen:

| Variante 1 eine Anbindung über die Ottersleber Chaussee und eine Notzufahrt über die Gustl-Möller-Straße | |
|--|---|
| Vorteile | Nachteile |
| <ul style="list-style-type: none"> – Es ist nur eine zusätzliche LSA-geregelte Einmündung im Verlauf der Ottersleber Chaussee notwendig. Sie besitzt einen ausreichenden Abstand zum Bahnübergang. – Keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Gustl-Möller-Straße. Nur im Havariefall, falls die Ausfahrt nach Süden gesperrt ist, soll die Gust-Möller-Straße als Notfallanbindung genutzt werden. Die Ausbaubreite der Gustl-Möller-Straße ist dafür geeignet. – Zusätzlich werden die Wohngebiete durch eine Fuß- und Radwegeverbindung vernetzt. | <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Verkehrsbelastung am Rande des bestehenden Wohngebietes durch Anwohner im <u>Havariefall</u> (Notfalldurchfahrt) aber weniger als nach dem rechtsverb. B-Plan zulässig wäre. – Nach dem rechtskräftigen B-Plan besteht ein Rechtsanspruch auf die Anbindung des Misch- und Gewerbegebietes über die Gustl-Möller-Straße. Die Änderung wirkt sich nachteilig auf die Grundstücksbesitzer des MI- und Gewerbegebietes aus. |

| Variante 2 eine Anbindung über die Ottersleber Chaussee und eine Anbindung an die Gustl-Möller-Straße | |
|---|---|
| Vorteile | Nachteile |
| <ul style="list-style-type: none"> – Die Gustl-Möller-Straße verfügt über eine Ausbaubreite für eine Gewerbeerschließung. Durch die Änderung des B-Plans und eine zusätzliche Ausfahrt nach Süden ergibt sich in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan. Die Plangebiete werden miteinander vernetzt. Dennoch ist aufgrund der Änderung der Gebietsausweisung (MI- und GE in WA) mit weniger Verkehr als nach dem rechtskräftigen B-Plan zu rechnen. – Es ist nur eine zusätzliche LSA-geregelte Einmündung im Verlauf der Ottersleber Chaussee notwendig. Sie besitzt einen ausreichenden Abstand zum Bahnübergang. | <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Gustl-Möller-Straße durch das neue Wohngebiet aber weniger als nach dem rechtsverb. B-Plan zulässig wäre (kein Gewerbeverkehr). |

| Variante 3 eine Anbindung an die Ottersleber Chaussee und eine Anbindung über die Werkstraße | |
|--|---|
| Vorteile | Nachteile |
| <ul style="list-style-type: none"> – Keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Gustl-Möller-Straße. | <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohngebietszufahrt über die Werkstraße liegt weniger als 25 m entfernt vom Bahnübergang. Die Einmündung muss signaltechnisch, verbunden mit der Signalisierung des Bahnüberganges, gesichert werden. Ggf. wird ein Ausbau des Bahnüberganges notwendig. Es ist mit Mehrkosten von ca. 750 T€ zu rechnen. – Es wird zusätzlich ein Planverfahren (zumindest eine Plangenehmigung) verlangt. – Die Planung beinhaltet zwei zusätzliche LSA-geregelte Einmündungen im Verlauf der Ottersleber Chaussee. – Nach dem rechtsverb. B-Plan können Forderungen auf die Anbindung des Misch- und Gewerbegebiets über die Gustl-Möller-Straße gestellt werden. Die Änderung wirkt sich nachteilig auf die Grundstücksbesitzer des MI- und Gewerbegebiets aus. |

Wie aus der Variantendarstellung hervorgeht, ist die Variante 3 mit erheblichen Nachteilen verbunden. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung wird davon abgesehen, die Variante 3 (Anbindung an die Ottersleber Chaussee und eine Anbindung über die Werkstraße) weiter zu vertiefen. **Die Verwaltung sieht daher vor, den Bebauungsplan-Vorentwurf mit den Varianten 1 (Anbindung über die Ottersleber Chaussee und eine Notzufahrt über die Gustl-Möller-Straße) und 2 (Anbindung über die Ottersleber Chaussee und eine Anbindung an die Gustl-Möller-Straße) in die frühzeitige Beteiligung zu geben.** Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung kann die Machbarkeit der unterschiedlichen Erschließungsvarianten am besten geprüft werden.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlagen

- Anlage 1: Bilder der Gustl-Möller-Straße
- Anlage 2: B-Plan Nr. 431-1A (rechtskräftig)
- Anlage 3: Variante 1
- Anlage 4: Variante 2
- Anlage 5: Variante 3