

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0141/18	Datum 03.04.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.12.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.01.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	24.01.2019	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 (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 354-1D "Frankfelde Ostseite" im Teilbereich D

Beschlussvorschlag:

1. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 354-1 „Frankfelde Ostseite“ im Teilbereich D, 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 Anregung aus der Bürgerversammlung. Nr. 1 des Abwägungskataloges

a) Stellungnahme:

Einige Anwohner finden die Anbindung des Plangebietes an die Gernröder Straße als sehr schwierig. Sie befürchten, dass viele Bürger aus Richtung Lemsdorf über die neue Straße im Plangebiet und der Bebelstraße in Richtung Halberstädter Chaussee abkürzen und wünschen sich diesbezüglich eine Verkehrsberuhigung mit geeigneten Maßnahmen.

b) Abwägung:

Der Entwurf wird geändert. Die Gernröder Straße wird nur über einen Fuß- und Radweg an das Plangebiet angebunden. Da der PkV-Verkehr nicht in die Gernröder Straße eingebunden wird, wird der befürchtete Schleichverkehr (Abkürzung aus Richtung Lemsdorf in Richtung Halberstädter Chaussee) verhindert.

In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete ist im Plangebiet eine Tempo-30-Zone vorgesehen. Zudem wird die Planstraße F als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort werden verkehrsberuhigende Maßnahmen durch bauliche Anlagen (z.B. Bäume im öffentlichen Verkehrsraum) im Rahmen der Erschließungsplanung und dem städtebaulichen Vertrag genau festgelegt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Anregung aus der Bürgerversammlung, Nr. 2 des Abwägungskataloges

a) Stellungnahme:

Zudem fürchten die Bewohner aufgrund der Vielzahl an neuen Baugrundstücken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, wofür sie eine Verkehrszählung als notwendig erachten.

b) Abwägung:

Die Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens wird seitens der Verwaltung nicht gesehen, da der Anwohnerverkehr über mehrere angebundene Straßen abfließen kann und die Gernröder Straße nur über einen Fuß- und Radweg angebunden wird. Eine Verkehrszählung wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig angesehen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Anregung aus der Bürgerversammlung, Nr. 3 des Abwägungskataloges

a) Stellungnahme:

Einige Bürger schlagen vor, das Plangebiet nicht über die Gernröder Straße zu erschließen, sondern nur während der Bauzeit für Baufahrzeuge zu öffnen.

b) Abwägung:

Der Entwurf wird geändert. Der jetzige Entwurf sieht keine Anbindung für den PkV-Verkehr von der Gernröder Straße vor. Der Baustellenverkehr wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Anregung aus der Bürgerversammlung, Nr. 4 des Abwägungskataloges

a) Stellungnahme:

Des Weiteren wird der jetzige Zustand der Gernröder Straße bemängelt. Die Straße wird als zu eng befunden. Seitens einiger Anwohner südlich der Gernröder Straße wird vorgeschlagen, entlang der Gernröder Straße Parkflächen zu schaffen, da es im südlich bestehenden Reihenhausgebiet an ausreichend Stellplätzen mangelt.

b) Abwägung:

Derzeit parken die Autos der Anwohner zum Teil auf der öffentlichen Straße. Die Anwohner südlich der Gernröder Straße haben die Möglichkeit, ihre Autos im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke zu parken.

Die Bestandssituation der Gernröder Straße wird nicht geändert.

Die Stadt kann nicht für private Stellplätze aufkommen. Dennoch wäre es möglich, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen und private Stellplätze, z. Bsp. über Zuordnungsfestsetzungen, auszuweisen. Der Erschließungsträger wäre bereit, im Bereich der Gernröder Straße, dafür Flächen an Private zu veräußern und die Planung anzupassen. Die

Flächen müssten dann von den Privaten erworben werden. Dies hat der Erschließungsträger den Bürgern in der Bürgerversammlung am 19.09.2017 auch mitgeteilt. Bislang ist kein Bürger bezüglich eines Stellplatzflächenankaufs an den Erschließungsträger oder die Stadt herangetreten, so dass davon auszugehen ist, dass keine Bereitschaft für den Ankauf einer solchen Fläche besteht.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Anregung aus der Bürgerversammlung, Nr. 6 des Abwägungskataloges

a) Stellungnahme:

Ein Bürger bezweifelt, dass eine Gemeinbedarfsfläche im B-Plangebiet notwendig ist und fragt wie es zu dieser Festsetzung kam und ob dies mit den dafür zuständigen Ämtern abgestimmt sei.

b) Abwägung:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde eine Hortfläche in Ottersleben gesucht. Da aber zu diesem Zeitpunkt keine geeigneten öffentlichen Flächen zur Verfügung standen bot es sich an, eine Fläche im vorliegenden B-Plangebiet zu sichern. Bei dieser Fläche besteht keine Baupflicht. Sie sollte lediglich als Flächensicherung dienen, falls langfristig Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche bestehen würde. Wenn sich der Bedarf über mehrere Jahre nicht bestätigen sollte, könnte der B-Plan an der Stelle geändert werden und eine andere Flächenausweisung erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird von dem zuständigen Amt (Jugend-, Sozial- und Gesundheitsamt) derzeit kein Bedarf mehr gesehen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Entwurfs gab es mehrere Diskussionen zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Liegenschaftsamt und dem Jugend-, Sozial- und Gesundheitsamt zu dieser Vorhaltefläche mit dem Ergebnis, dass die Fläche nicht als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Der Entwurf wird angepasst.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Betroffene(r) 1, „Interessengemeinschaft Bürgerinitiative B-Plan 354-1D Frankefelde Ostseite“ (IGBI), Schreiben vom 23.11.2017, zum Punkt 1 Gemeinbedarfsflächen

a) Stellungnahme:

Zunächst möchten wir ausdrücklich feststellen, dass sich die IGBI nicht gegen eine Wohnbebauung des entsprechenden B-Plan-Areals richtet.

Der Einspruch richtet sich vielmehr gegen den aktuellen Stand des Bebauungsplanes, die bisher avisierte Verkehrsführung sowie weitere Themenstellungen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung ergibt sich nicht aus der Infrastrukturplanung für Kindertageseinrichtungen in der Landeshauptstadt Magdeburg (letztmalig Drucksache DS 0144/16 bzw. Drucksache DS 0095/17).

Zudem wurde auf der Einwohnerversammlung am 22.11.2017 durch die Leiterin des Stadtplanungsamtes Frau Grosche ausgeführt, dass keine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung in dem B-Plangebiet erfolgt. Daher ist nicht nachvollziehbar, weshalb in dem B-Plangebiet aktuell eine entsprechende Fläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und durch die Landeshauptstadt Magdeburg vom Investor erst noch mit erheblichen finanziellen Mitteln erworben werden soll.

Die Gemeinbedarfsfläche soll aus dem B-Plan-Entwurf entfernt werden.

b) Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird von dem zuständigen Amt (Jugend-, Sozial- und Gesundheitsamt) derzeit kein Bedarf mehr gesehen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Entwurfs gab es mehrere Diskussionen zwischen

dem Stadtplanungsamt, dem Liegenschaftsamt und dem Jugendhilfe-, Sozial-, und Gesundheitsamt zu dieser Vorhaltefläche mit dem Ergebnis, dass die Fläche nicht als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Der Entwurf wird entsprechend geändert.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.7 Betroffene(r) 1, „Interessengemeinschaft Bürgerinitiative B-Plan 354-1D Frankefelde Ostseite“ (IGBI), Schreiben vom 23.11.2017 zum Punkt 2. Verkehrsführung/ ÖPNV, 2.1. Geplante Durchfahrtsmöglichkeit

a) Stellungnahme:

2. Verkehrsführung/ ÖPNV

2.1. Geplante Durchfahrtsmöglichkeit

Es ist die Anbindung der Wilhelm-Diek-Straße an die Gernröder Straße auf der einen Seite und an die St.-Maria-Hilf-Straße bzw. an die Bebelstraße auf der anderen Seite geplant.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen, von Reform oder Lemsdorf nach Ottersleben, bzw. weiter zur Halberstädter Chaussee und die dahinterliegenden westlichen Stadtteile (z.B. Diesdorf) zu fahren.

Vor dem Hintergrund der beständigen Überlastung der Brenneckestraße (jetzt noch verstärkt durch den Neubau OBI etc.) als auch der umständlichen Ortsdurchfahrt des Ottersleber Ortskerns zeichnet sich eine sehr hohe Nutzung dieses Schleichweges ab. Insbesondere die sozialen Einrichtungen in Frankefelde (Kindergarten Ottersleber Lebenskreis, Sekundarschule Ernst Wille, Sporthalle/ Sportplatz Frankefelde) aber auch Veranstaltungen wie das Ottersleber Volksfest oder der Ottersleber Weihnachtsmarkt wären somit aus den östlich liegenden Stadtteilen deutlich leichter zu erreichen.

Weiterhin wurde auf der Einwohnerversammlung am 22.11.2017 durch den OB Dr. Trümper dargestellt, dass der Schulkomplex in der Blankenburger Straße saniert und eine berufsbildende Schule in das Gebäude ziehen soll. Eine berufsbildende Schule führt naturgemäß, aufgrund des Alters der Auszubildenden, zu einem höheren Verkehrsaufkommen, das zwangsläufig das Baugebiet Frankefelde belasten würde.

Die vorstehend beschriebenen Sachverhalte würden zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Baugebiet Frankefelde Westseite (Wilhelm-Diek-Str., etc.) führen was wiederum zu einer Erhöhung der Emissionswerte, zu einer erhöhten Unfallgefahr (insbesondere für Kinder) und somit zu einer erheblichen Senkung der Lebensqualität führen würde.

Weiterhin würde diese Durchfahrtsmöglichkeit den Zweck der Ortsumgehung Ottersleben negieren, die aus den folgenden Teilstücken besteht Quelle: (Pressemitteilung vom 12.09.2007 der Landeshauptstadt Magdeburg):

- der Abschnitt zwischen der verlängerten Königsstraße und der Hohendodeleber Chaussee (Fertigstellung 1995),
- die Verbindung von der verlängerten Königsstraße zur Wanzleber Chaussee (1997),
- der Kreisverkehr Wanzleber Chaussee (1998),
- der Teilabschnitt zwischen der der Wanzleber Chaussee und der Halberstädter Chaussee (1998)
- der Kreisverkehr an der Hohendodeleber Chaussee (2003),
- sowie die Straße zwischen Hohendodeleber Chaussee und Diesdorfer Graseweg (2008).

Diese wurde gebaut, um das Verkehrsaufkommen in Ottersleben zu reduzieren und um für mehr Lebensqualität in dem Stadtteil zu sorgen. Mit einer geplanten, direkten Ortsdurchfahrtsmöglichkeit würde mindestens ein Teil des Verkehrs wieder durch Ottersleben fließen und die erreichten positiven Effekte würden zunichtegemacht.

Als Begründung für die Durchfahrtsmöglichkeit wird seitens des Stadtplanungsamtes die Erreichbarkeit der geplanten Gemeinbedarfsfläche genannt.

Da eine Gemeinbedarfsfläche nicht mehr vorgesehen ist (Siehe Textziffer 1), ist nicht nachvollziehbar, warum eine Durchfahrtsmöglichkeit zwingend erforderlich ist.

Die Anbindung des Baugebietes (über die Wilhelm-Diek-Straße oder Bebelstraße oder Albert-Fischer-Straße oder St.-Stephanie-Straße) an die Gernröder Straße soll aus dem

Bebauungsplan entfernt werden.

b) Abwägung:

Der Entwurf wird geändert.

Die Gernröder Straße wird im geänderten Entwurf nur über einen Fuß- und Radweg an das Plangebiet angebunden. Da der PkV-Verkehr nicht in die Gernröder Straße eingebunden wird, wird der befürchtete Schleichverkehr (Abkürzung aus Richtung Lemsdorf in Richtung Halberstädter Chaussee) verhindert.

In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete ist im Plangebiet eine Tempo-30-Zone vorgesehen. Zudem wird die Planstraße F als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort werden verkehrsberuhigende Maßnahmen durch bauliche Anlagen (z.B. Bäume im öffentlichen Verkehrsraum) im Rahmen der Erschließungsplanung und dem städtebaulichen Vertrag genau festgelegt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Straßen Bebelstraße, Wilhelm-Diek-Str., Albert-Fischer-Str. und St-Stephani-Str erfolgen. Die Straßenführung des Entwurfs nimmt somit die Straßenführung der angrenzenden Wohngebiete auf und führt sie weiter.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Betroffene(r) 1, „Interessengemeinschaft Bürgerinitiative B-Plan 354-1D Frankefelde Ostseite“ (IGBI), Schreiben vom 23.11.2017, zum Punkt 2.3. Straßenbreiten

a) Stellungnahme:

Die Gesamtverkehrsraumbreite differiert zur Ausweisung und Begründung der Verkehrsführung im B-Plan-Entwurf: z. B. Wilhelm-Diek-Straße (Skizze Siehe Anhang in der Abwägungstabelle).

Der Bebauungsplan soll an die tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

b) Abwägung:

Die vorhandenen Straßenräume weisen eine großzügige Dimensionierung auf, die tlw. über den Nutzungsbedarf hinausgehen. Die gewählten Straßenraumbreiten lassen einen gestalterischen Spielraum zwischen dem vorhandenen und dem noch im Detail zu planenden Straßenraum zu.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9 Betroffene(r) 1, „Interessengemeinschaft Bürgerinitiative B-Plan 354-1D Frankefelde Ostseite“ (IGBI), Schreiben vom 23.11.2017, zum Punkt 4 Geschosshöhen

a) Stellungnahme:

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes ist die Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung vorgesehen.

Die ursprüngliche Bebauung im Stadtgebiet Ottersleben/ Frankefelde erfolgte maximal 1,5 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung würde den ländlichen Gebietscharakter des Wohngebiets stark beeinträchtigen. Zudem entsteht möglicherweise für die an das Baugebiet angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke eine erdrückende Wirkung, die ungestörtes Wohnen, Belichtung und Besonnung einschränken und damit das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. Daher stellt sich die Frage, ob die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung zwingend vorgesehen werden muss. Aus modisch motivierten Gründen erscheint die Zulassung zweigeschossiger Bauten nicht akzeptabel. Bei Änderungen der Mode hin zu z.B. drei- oder viergeschossiger Bauweise erscheint die Zulassung in einem ländlichen Gebiet wie Frankefelde mehr als fraglich.

Der Bebauungsplan soll eine maximal 1,5-geschossige Bebauung zulassen. Insgesamt bitten wir um eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes in den vorstehend genannten Punkten, um die überdurchschnittliche Lebensqualität im Wohngebiet Ottersleben zu erhalten.

b) Abwägung:

Die Geschosshöhen werden im Entwurf zur Auslegung an die nähere Umgebung angepasst. Die angrenzende Bebauung der verlängerten Stichstraßen aus dem angrenzenden westlichen Bereich wird als maximal II-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m festgesetzt. Somit sind zweigeschossige Stadtvillen mit Flachdach ausgeschlossen. Bungalows und Wohnhäuser in II-geschossiger Bauweise sind mit einer Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Dies entspricht dem damaligen Zulässigkeitsmaßstab bei einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach unter 2/3 der darunterliegenden Wohnfläche.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.10 Betroffene(r) 2, Schreiben vom 24.10.2017

a) Stellungnahme:

In unserer Wohnsiedlung Kerbelbreite herrscht seit einiger Zeit helle Aufregung. Wie wir aus der Presse erfuhren, wird ein neues Baugebiet am Rand von Ottersleben, Gernröder Straße geplant.

Sowohl die Anlieger in der Gernröder Straße als auch wir in der Kerbelbreite haben dazu viele Fragen, die leider derzeit so beantwortet werden, dass wir gegen diese Pläne Widerspruch einlegen werden.

Unsere Straße ist eine reine Anliegerstraße und für den Durchgangsverkehr nicht ausgelegt. Eine Befahrung von Bau- und Erschließungsfahrzeugen ist aus unserer Sicht gar nicht erlaubt, da die Straße für eine Belastung solcher Fahrzeuge nicht ausgebaut wurde. Der damalige Erschließungsträger, die TBS, ist während der Erschließung in Insolvenz gegangen und hat die Straßen extrem schmal gebaut, so dass bereits bei der Begegnung von zwei PKW einer der beiden rechts ranfahren muss um den anderen vorbei zu lassen. In den Kurven wird es noch kritischer. Die Durchfahrt von LKWs ist daher ein echtes Problem allein von der Größe der Fahrzeuge. Die Last solcher Fahrzeuge würde zudem die Straßen beschädigen, da diese nicht für solche Last ausgebaut wurden.

Eine Öffnung unserer Straße quer zu dem Feldweg zwischen Lemsdorf und Ottersleben zum Zweck der Zuwegung für die Baufahrzeuge lehnen wir aus verständlichen Gründen energisch ab. Sollte das Baugebiet irgendwann erschlossen und bebaut sein, wäre eine Öffnung denkbar, allerdings nur mit Pollern die von Rettungsfahrzeugen geöffnet werden können und auch nur, um eine Zuwegung für Rettungskräfte zu gewährleisten, nicht, um den dann im neuen Baugebiet wohnenden Anliegern die Zufahrt zu Halberstädter Chaussee zu ermöglichen.

Wie Sie wissen, steht die Halberstädter Chaussee bereits kurz vor dem Kollaps. Eine weitere Befahrung durch Anlieger des neuen Baugebietes wäre nicht zu verkraften. Bereits jetzt ist die Ausfahrt aus der Bebelstraße in die Halberstädter Chaussee nur mit Wartezeiten möglich, während der Stoßzeiten ist es bereits jetzt eine mittlere Katastrophe. Meistens ist man auf die Rücksichtnahme der PKW-fahrer angewiesen, die einen dann mal rausfahren lassen. Auch die Zufahrt aus der Stadt kommend ist bereits jetzt problematisch. Man stellt sich meist Höhe Brenneckestraße hinten an und rutscht langsam Richtung Ottersleber Teich. Wenn dann Anwohner des neuen Baugebietes ebenfalls dort lang fahren, wird es ja noch extremer. Selbstverständlich werden die Anwohner ihre Bedenken auch im Rahmen der Auslegung der Pläne vorbringen. Aus den genannten Gründen bitte ich um Prüfung!

b) Abwägung:

Die Kerbelbreite ist nicht von der Planung betroffen. Es wird kein Verkehr über die Kerbelbreite geleitet.

Die Bebelstraße wird in das Plangebiet/Wohngebiet verlängert und bindet als Fuß- und Radweg an die Gernröder Straße an, so dass kein Durchgangsverkehr von der Gernröder Straße zur Bebelstraße möglich ist.

Die öffentlichen Straßen können alle Bürger nutzen.

Die Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das

Bebauungsplanverfahren dient lediglich der Baurechtschaffung. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere, im Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossen. Darin werden Vereinbarungen zur Erschließung getroffen. Grundsätzlich sind Baustellenverkehre beim Tiefbauamt zu beantragen.

Die städtebauliche Intention ist die Herstellung eines städtebaulichen Anschlusses des neuen Wohngebietes an die bestehenden Wohngebiete im Norden und Westen des Plangebietes unter Berücksichtigung und Fortführung der bestehenden Erschließung. Durch ein engmaschiges Straßensystem soll der Verkehr gut verteilt werden. Ein Anschluss an die Gernöder Straße ist außer für Fuß- und Radverkehr nicht vorgesehen.

Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Betroffene(r) 3, Schreiben vom 27.09.2017

a) Stellungnahme:

Als Anwohner der Albert-Fischer-Str. und damit direkt Betroffene, möchten wir das von Ihnen Vorgetragene und uns direkt Betreffende nochmals darlegen.

1. Geplant ist die Erschließung eines Areals zwischen Nordenfeld und Gernöder Straße von 92.000 m² und die Bebauung mit ca. 92 Eigenheimen
2. Die Erschließung und die gesamte Verkehrsführung soll über die Verlängerung Bebelstraße zur Gernöder Straße erfolgen.

Geplant sind auch, die jetzigen Stichstraßen

- Wilhelm-Dieck-Straße
- Albert-Fischer-Straße
- St.-Stefanie-Straße

in den Erschließungs- und Bauverkehr einzubeziehen.

Unser Einwand:

1. Die Stichtstraßen Albert-Fischer-Straße und St.-Stefanie-Straße sind für den Erschließungsverkehr nicht ausgelegt, z.B.
 - Baufahrzeuge bis 40t Nutzlast
 - Zu enge Straßen (Fahrbahnbreite 4,05 m)
 - Zu kleine Radien zur St.-Maria-Hilf-Str. (Einfahrt mit großen Fahrzeugen nicht möglich)
 - Schäden an Straßen, Gehwegen, Kanalisation und Versorgungsleitungen in Verantwortung der Stadt und an Zäunen, Vorgärten (privat) sind nicht zu vermeiden.

Unsere Forderung:

1. Erschließung des Baugebietes und Baufahrzeuge zum Bau der Eigenheime ausschließlich über die Bebelstraße / Gernöder Straße
2. Schließung der Stichstraßen bis zur Beendigung der gesamten Bauphase, einschließlich der Fertigstellung der „neuen“ Straßen im Baugebiet
3. Die Stichstraßen durch abschließbare Poller für die Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge anbinden
4. Bei Vorliegen eines bestätigten Verkehrskonzeptes nach Fertigstellung des Baugebietes sind die Stichstraßen auch zum Abfließen des Anliegerverkehrs nutzbar.

Wir bitten Sie, sich unserer Sorgen und Bedenken anzunehmen.

b) Abwägung:

Zum Einwand, Punkt 1

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das Erschließungskonzept/Vorentwurf wurde unter Mitwirkung der Verkehrsplanung erarbeitet.

Zu 1 und 2 der Forderung: Die Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren dient lediglich der Baurechtschaffung. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere, im Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem

Erschließungsträger und der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossen. Darin werden Vereinbarungen zur Erschließung getroffen. Grundsätzlich sind Baustellenverkehre beim Tiefbauamt zu beantragen.

Zu 3 und 4: Der Entwurf zum B-Plan Nr. 354-1D orientiert sich an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 354-1, welcher 1993 öffentlich auslag. Der B-Plan Nr. 354-1 wurde in mehreren Teilflächen untergliedert und abschnittsweise entwickelt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über eine direkte Anbindung an die Bebelstraße, die Straße Am Nordenfeld, Wilhelm-Diek-Str., Albert-Fischer-Str. und St-Stephani-Straße erfolgen. Die drei letzteren Straßen, die derzeit in einem provisorischen Wendehammer enden, kommen aus dem im Westen liegenden Wohngebiet und werden im Plangebiet weitergeführt. Dies war auch bereits im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf Nr. 354-1 vorgesehen und bekannt. Die Gernröder Straße wird nicht verkehrlich an das Plangebiet angebunden. Es ist lediglich ein Fuß- und Radverkehr zur Gernröder Straße vorgesehen. Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Baustellenverkehr wird im Rahmen der Baudurchführung in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden geprüft und geregelt.

Ein Verkehrsgutachten wird für das Baugebiet als nicht notwendig erachtet, da sich der Anwohnerverkehr auf mehreren Straßen verteilt und eine Durchquerung des Baugebiets für Durchgangsverkehr nicht gegeben ist.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 Betroffene(r) 4, Schreiben vom 06.11.2017

Zu Punkt 1: geplanten Durchfahrtsmöglichkeit

a) Stellungnahme:

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein. Laut vorliegendem Bebauungsplan ist die Anbindung der Wilhelm Diek-Straße an die Gernröder Straße auf der einen Seite und an die St.-Maria-Hilf-Straße bzw. an die Bebelstraße auf der anderen Seite geplant.

Damit wird die Möglichkeit geschaffen, von Reform oder Lemsdorf nach Ottersleben, bzw. weiter zur Halberstädter Chaussee und die dahinterliegenden westlichen Stadtteile (z.B. Diesdorf) zu fahren.

Vor dem Hintergrund der beständigen Überlastung der Brenneckestraße (jetzt noch verstärkt durch den Neubau OBI etc.) als auch der umständlichen Ortsdurchfahrt des Ottersleber Ortskerns zeichnet sich eine sehr hohe Nutzung dieses Schleichweges ab. Insbesondere die sozialen Einrichtungen in Frankefelde (Kindergarten Ottersleber Lebenskreis, Sekundärschule Ernst Wille, Sporthalle/Sportplatz Frankefelde) wären somit aus den östlich liegenden Stadtteilen deutlich leichter zu erreichen. Dies würde zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Baugebiet Frankefelde Westseite (Wilhelm-Diek-Str., etc.) führen was wiederum zu einer Erhöhung der Emissionswerte, zu einer erhöhten Unfallgefahr (insbesondere für Kinder) und somit zu einer erheblichen Senkung der Lebensqualität führen würde.

Weiterhin würde diese Durchfahrtsmöglichkeit den Zweck der Ortsumgehung Ottersleben negieren, die aus den folgenden Teilstücken besteht:

- der Abschnitt zwischen der verlängerten Königsstraße und der Hohendodeleber Chaussee (Fertigstellung 1995),
- die Verbindung von der verlängerten Königsstraße zur Wanzleber Chaussee (1997),
- der Kreisverkehr Wanzleber Chaussee (1998),
- der Teilabschnitt zwischen der Wanzleber Chaussee und der Halberstädter Chaussee (1998)
- der Kreisverkehr an der Hohendodeleber Chaussee (2003).
- sowie die Straße zwischen Hohendodeleber Chaussee und Diesdorfer Graseweg (2008).

*Quelle: Pressemitteilung vom 12.09.2007 der Landeshauptstadt Magdeburg

Diese wurde gebaut, um das Verkehrsaufkommen in Ottersleben zu reduzieren und um für mehr Lebensqualität in dem Stadtteil zu sorgen. Mit einer geplanten direkten

Ortsdurchfahrtsmöglichkeit würde mindestens ein Teil des Verkehrs wieder durch Ottersleben fließen und die erreichten positiven Effekte würden zunichtegemacht. Als Begründung für die Durchfahrtsmöglichkeit wird seitens des Stadtplanungsamtes die Erreichbarkeit der geplanten Vorhaltefläche für Gemeinbedarf (Kita, Hort, o.a.) genannt.

Vor dem Hintergrund dieser erwarteten, erheblichen Beeinträchtigungen ist fraglich, ob

- zwingend eine Vorhaltefläche für Gemeinbedarf benötigt wird (Siehe hierzu auch Protokoll Bürgerversammlung vom 19.09.2017, S.3),
- zwingend eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Wohngebiet „Frankfelde Ostseite“ geschaffen werden muss.

Alternativ könnte die Einfahrtsmöglichkeit in das Wohngebiet Frankfelde von der Gernröder Straße durch eine Polleranlage unterbunden werden (analog Vorgehen im Birnengarten oder Sternbrücke). Im Havariefall wäre die Einfahrt möglich, für den Durchgangsverkehr wäre die Straße jedoch gesperrt. Um die Lebensqualität in diesem Stadtgebiet dauerhaft sicherzustellen, bitte ich darum, den Bau einer Polleranlage in Betracht zu ziehen.

b) Abwägung:

Der Entwurf wird geändert.

Eine Vorhaltefläche für Gemeinbedarfsfläche (Kita, etc.) wird nicht ausgewiesen.

Die Gernröder Straße wird im geänderten Entwurf nur über einen Fuß- und Radweg an das Plangebiet angebunden.

Da der PKW-Verkehr nicht in die Gernröder Straße eingebunden wird, wird der befürchtete Schleichverkehr (Abkürzung aus Richtung Lemsdorf in Richtung Halberstädter Chaussee) verhindert.

In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete ist im Plangebiet eine Tempo-30-Zone vorgesehen. Zudem wird die Planstraße F als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort werden verkehrsberuhigende Maßnahmen durch bauliche Anlagen (z.B. Bäume im öffentlichen Verkehrsraum) im Rahmen der Erschließungsplanung und dem städtebaulichen Vertrag genau festgelegt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Straßen Bebelstraße, Wilhelm-Diek-Str., Albert-Fischer-Str. und St-Stephani-Str erfolgen. Die Straßenführung des Entwurfs nimmt somit die Straßenführung der angrenzenden Wohngebiete auf und führt sie weiter.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.13 Betroffene(r) 4, Schreiben vom 06.11.2017

Zu Punkt 2: Geschosshöhe

a) Stellungnahme:

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes ist die Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Die ursprüngliche Bebauung im Stadtgebiet Ottersleben/ Frankfelde erfolgte maximal 1,5 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung würde den ländlichen Gebietscharakter des Wohngebiets stark beeinträchtigen. Zudem entsteht möglicherweise für die an das Baugebiet angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke eine erdrückende Wirkung, die ungestörtes Wohnen, Belichtung und Besonnung einschränken und damit das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. Daher stellt sich die Frage, ob die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung zwingend vorgesehen werden muss. Aus modisch motivierten Gründen erscheint die Zulassung zweigeschossiger Bauten nicht akzeptabel. Bei Änderungen der Mode hin zu z.B. drei- oder viergeschossiger Bauweise erscheint die Zulassung in einem ländlichen Gebiet wie Frankfelde mehr als fraglich.

Um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu stärken und aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandenen Anlieger bitte ich darum, die Vorgabe einer maximal 1,5-geschossigen Bebauung in Betracht zu ziehen.

b) Abwägung: Die Geschosshöhen wurden im Entwurf zur Auslegung an die nähere Umgebung angepasst. Die angrenzende Bebauung der verlängerten Stichstraßen aus dem angrenzenden westlichen Bereich wurde als maximal II-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m festgesetzt. Somit sind zweigeschossige Stadtvillen mit

Flachdach ausgeschlossen, Bungalows und Wohnhäuser in II-geschossiger Bauweise mit einer Traufhöhe von 4,5 m zulässig. Dies entspricht dem damaligen Zulässigkeitsmaßstab bei einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach unter 2/3 der darunterliegenden Wohnfläche.

Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.14 Betroffene(r) 4, Schreiben vom 06.11.2017

Zu Punkt: Vorschläge der Betroffenen (skizzenhaft) zur Verkehrsführung Varianten 1;2;3

a) Stellungnahme:

Variante 1 und Variante 2:

Unsere Variante 1 und 2 sieht vor, die Wilhelm-Diek Straße, Albert- Fischer-Straße und St.-Stephanie-Straße in ihrem jetzigen Verlauf bis zur Bebelstraße zu verlängern. Dies hätte den Vorteil, dass mehr Grundstücke eine Nord-Süd-Ausrichtung bekommen, was auch der Ausrichtung der Bestandsgrundstücke entspricht. Für die Grundstücks-besitzer am Rande zum Bebauungsgebiet besteht damit die Möglichkeit, ihre bisher "abgeschnittenen Grundstücke" zu einem rechteckigen Grundstück zu ergänzen. Des Weiteren könnten so auch die geplanten "Stichstraßen" entfallen, was die Erschließungskosten reduzieren würde.

Es ist in der Variante 1 vorgesehen, die Anbindung der verlängerten Bebelstraße an die Gernröder Straße durch eine "Pollerlösung" zu unterbinden. Die Poller könnten im Notfall abgesenkt werden, was eine Befahrung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge möglich macht.

Ein Durchgangsverkehr ist nicht vorgesehen!

Die Variante 2 unterbricht die Verlängerung der Bebelstraße baulich. Die Einfahrt "Gernröderstraße" endet mit einem Wendehammer. Die restlichen Straßen bilden eine Ringverbindung. So ist gewährleistet, dass der Anliegerverkehr über alle Straßen zu- und abfließt.

Variante 3:

In der Einwohnerversammlung mit dem Oberbürgermeister Herr Dr. Trümper am 22.11.2017 teilte die Leiterin des Stadtplanungsamtes Frau Grosche mit, dass die Gemeindebedarfsfläche im B-Plan 354-1D nicht mehr benötigt wird. Da ich davon ausgehe, dass der Erschließungsträger dann diese Fläche für die private Wohnbebauung zur Verfügung stellt, habe ich eine 3. Variante erarbeitet.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass es mir bei der Erstellung der Varianten darauf ankommt einen Durchgangsverkehr durch unser Wohngebiet zu unterbinden und den Anliegerverkehr möglichst auf alle Straßen gleich zu verteilen.

b) Abwägung:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und geprüft.

Variante 1 und 2 und 3

Der Bebauungsplan gibt keine Parzellierung vor. Es handelt sich lediglich um einen Parzellierungsvorschlag. Auch wenn die vorhandenen Straßen, wie in Variante 1, 2 und 3 fortgeführt werden würden, entstehen ungünstige Verschnitte an andere Stelle. Es ist auch nicht belegt, dass alle Anlieger ein Interesse an einer Vergrößerung ihrer jetzigen Grundstücke haben. Es würden Restflächen entstehen, die eventuell brachliegen würden. Zudem hatten alle Anlieger die Möglichkeit, sich mit dem Erschließungsträger abzustimmen, zumal er es in der Bürgerversammlung anbot.

Eine Anbindung zur Gernröder Straße ist für den PKW-Verkehr im Entwurf nicht mehr vorgesehen, zumal eine Gemeinbedarfsfläche und auch keine Vorhaltefläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Als Anbindung zur Gernröder Straße wird nur ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Zudem ist die nordöstliche Erschließung bei allen 3 vorgeschlagenen Varianten äußerst ungünstig, da die inneren Grundstücke von beiden Seiten erschlossen wären. Somit wären keine Ruhebereiche gegeben.

Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 Betroffene(r) 6, Schreiben vom 20.02.2018

a) Stellungnahme:

Als Bürger/Anlieger der Ernst-Wille-Straße habe ich einen guten Einblick in die Verkehrssituation.

- Die Erschließung der Bauflächen ist unklar. Die Anwohner befürchten eine starke Befahrung über die Wille-Straße. Das geht nicht wegen: sehr stark befahren durch Schulverkehr (Anfahrt der Eltern, Abholung vom Hort), Berufsverkehr nach Lemsdorf, Gewerbeverkehr und Parkreservierung

- Passage über Eichplatz (3 x Kurve, Parkfläche)

- LKW vereinzelt 40 t-Tonner (Navi) > Handbreite

Eine weitere Verkehrsbelastung ist nicht möglich!

Schwerlastfahrzeuge (Erdauffüllung) nicht möglich! (Dachstühle, ...)

- Sehr richtig: kein Schleichverkehr als Querbildung schaffen!

Vorschlag:

Bepflanzung, 2-3 Baumreihen,

Poller nur für Feuerwehr! Getrennte Systeme! Den Verkehrsteilnehmern kein Gewohnheitsrecht geben, die Gernröder Straße zu befahren. Er fordert das später ein.

- Wo erfolgt die Abfuhr? Die Anwohner sind nicht gegen eine Bebauung, für eine verkehrstechnisch kluge Erschließung!

Vorschlag: Abfuhr über Bebelstraße, Königsweg, Kreisverkehr vorbeugen, Zufahrt über Adolf-Jentzenstraße, Blink-baken für Gegenverkehr, Prüfen über Klinkebrücke

Satz zur Regel: Jegliche Hinlenkung des Verkehrs in Richtung Gernröder Straße vermeiden!

Keine Gewohnheiten erzeugen!

Die große Wohnfläche „Ottersleben“ muss so gestaltet werden, dass sie den Verkehr an den Stadtteilrand abgibt!

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach einem innerörtlichen Kreisverkehr neu! Wegen der Schulklassen überprüfen.

Antrag:

Die Anlieger erwarten eine amtliche Festlegung über erlaubte Transportwege. Der Schutz der Grundstücke und der neuen Straßen – kommunale Pflicht.

In Absprache mit einigen Anwohnern

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Einwände werden geprüft.

Eine Querverbindung von der Gernröder Straße zur Bebelstraße wird nicht geschaffen. Der Entwurf wird geändert und als Anbindung zur Gernröder Straße nur ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Radweg wird durch Bäume eingefasst.

Die genannten Straßen sind öffentliche Straßen und für jedermann nutzbar.

Straßenverkehrsrechtliche Regelungen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Kreisverkehr wird unter dem Fokus der Schulwegsicherung als unkritisch gesehen.

Für den Schaden kommt immer der Verursacher auf. Vor der Bauausführung wird immer der Ist-Zustand der Straße dokumentiert.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme wird teilweise 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 Wöbse, Tel Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	21.02.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat fasste am 19.03.2015 den Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für den B-Plan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“ mit Planziel: Schaffung für Baurecht für ein Einfamilienhausgebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.03.2017 bis zum 12.04.2017.

Am 19.09.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt.

Die Hinweise aus der Bürgerversammlung und die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der vorliegenden Drucksache (DS0141/18) zusammengestellt und flossen in die Entwurfsbearbeitung zur nachfolgenden Drucksache (DS0142/18) ein.

Die Beschlussfassung zur Zwischenabwägung dient dem rechtssicheren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.

Anlagen:

DS0141/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen