

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0595/18	Datum 05.12.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.02.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	19.02.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.03.2019	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	21.03.2019	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. 124-3 "Am Polderdeich 25"

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf 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.

- 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 Benachbarter Grundstückseigentümer, Schreiben vom 22.11.2018:

a) Stellungnahme:

Ich vertrete die Interessen meines Sohnes XXX, Eigentümer des Hauses YYY und Miteigentümer u.a. der Flurstücke 10365 und 10362 der Flur 277, Gemarkung Magdeburg. Eine Vollmacht liegt vor und kann bei Bedarf eingereicht werden. Das Nachbargrundstück soll nunmehr beplant werden und es liegt ein 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 ist. Ich zitiere aus dem Vorbescheid: Die herzustellende Erschließungsstraße ist und bleibt eine private Verkehrsfläche. Auch ein städtebaulicher Vertrag kam nicht zustande, da die abwassertechnische Erschließung ebenfalls am Abschluss der Stichstraße in privater Hand bleiben sollte. Dementsprechend wurde die Baumaßnahme geplant und ausgeführt.

Einer anderen nunmehr angedachten Nutzung wird ausdrücklich widersprochen. Die geplante Zuwegung vom Wendehammer des geplanten B-Plangebietes zur Straße Am Polderdeich Seitenweg kann nicht genutzt werden, da sich an unserer privaten Grundstücksfläche ein Zaun befinden wird. Die Erschließung über unser Grundstück wird ebenfalls widersprochen. Ein Anschluss der Schmutzwasseranlage wäre als Freigefälleverlegung nicht möglich, ein Anschluss an unsere private Abwasseranlage ist ausgeschlossen. Der Verlegung weiterer Medien wird ebenfalls

widersprochen, es besteht auch keine Besicherung von Leitungsrechten seitens der SWM o.a. für das Flurstück 10362.

Ich bitte um Beachtung des Widerspruches und Umplanung des Bebauungsplanentwurfes.

b) Abwägung:

Die genannten Flurstücke grenzen westlich an das B-Plan-Gebiet an und sind als private Verkehrsfläche genutzt.

Die betreffende Aussage des Bauvorbescheids von 2009 ist korrekt und weiterhin gültig für die vom Polderdeich Seitenweg nach Süden abzweigende Stichstraße, welche ausschließlich der Erschließung der zwei hinterliegenden, mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke dient. Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen und ist Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur dauerhaften und angemessenen öffentlichen Erschließung. Dabei ist festzustellen, dass der Polderdeich Seitenweg eine in öffentlicher Baulast befindliche Straße ist bis zum östlichen Ende des Grundstücks Am Polderdeich Seitenweg 5. Es handelt sich um eine Sackgasse von ca. 120 m Länge ab Abzweig in östlicher Richtung ohne Wendeanlage. Diese Situation entspricht nicht den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsstraße, eine Wendeanlage am Abschluss der Stichstraße ist erforderlich und Ziel der mittelfristigen Planung des zuständigen Baulastträgers.

Ein Anschluss an private Entwässerungsanlagen ist nicht vorgesehen, die dargestellte Trinkwasserleitung stellt eine Option für einen Ringschluss dar, ist im zweiten Entwurf nicht mehr zeichnerisch enthalten.

Die untere Straßenverkehrsbehörde hat im gleichen Beteiligungsverfahren angeregt, zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs das Plangebiet nach Westen zu erweitern. Dieser Anregung wird gefolgt, um im zweiten Entwurf zum B-Plan eine entsprechende zukünftig öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 618/161, 619/161, 374/161, 617/161, 367/161, 10362, 10361, 10357, 10354 und 617/161 sowie Teilflächen der Flurstücke 10099 und 10014 erweitert.

Die öffentliche Wegeverbindung zwischen den beiden Wendeanlagen des Polderdeich-Seitenweges und der neuen öffentlichen Erschließungsstraße des Plangebietes Polderdeich 25 soll nur als Fuß-Radweg-Verbindung hergestellt und genutzt werden. Eine wesentliche Belastung der betroffenen Grundstückseigentümer kann damit ausgeschlossen werden und wird zurückgestellt hinter den Belang der Sicherung einer geordneten Erschließung.

Die Planrealisierung kann unter überwiegender Inanspruchnahme städtischer Flurstücke erfolgen, die bereits langjährig durch die Anlieger als Wohngrundstück genutzt wurden und im Tausch/Neuordnung der Sicherung des öffentlichen Verkehrsbedarfs dienen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Kommunalen Aufgabenträger des ÖPNV, Schreiben vom 12.11.2018:

a) Stellungnahme:

Wir bitten um Beachtung des folgenden Sachverhalts: In der Begründung zum Entwurf des B-Plans unter Punkt 7.5 ist von einer Fußwegverbindung zum östlich angrenzenden Am

Polderdeich Seitenweg die Rede.

Richtig ist, dass sich östlich des B-Plan-Gebietes ein Supermarkt (Edeka) mit Parkplatz befindet. Beim Betrachten des Luftbilds ist ein Trampelpfad zwischen Am Polderdeich Seitenweg westlich des B-Plan-Gebietes und dem Parkplatz des o. g. Supermarkts zu erkennen. Diese Wegebeziehung würde nach dem vorliegenden B-Plan unterbrochen. Vom vorgesehenen Wendehammer im B-Plan-Gebiet bis zum Eingang des Supermarkts würde sich die Wegelänge von derzeit (über den Trampelpfad) etwa 120 m auf etwa 250 erhöhen. Daher empfehlen wir zu prüfen, eine Verkehrsfläche für einen Gehweg auch vom Wendehammer nach Osten zum Parkplatz des Supermarkts vorzusehen. Sofern die in Privateigentum befindliche Fläche des Supermarkts auch außerhalb der Öffnungszeiten betretbar ist, würde sich auch die Wegelänge aus dem B-Plan-Gebiet zum S-Bahnhof Eichenweiler verkürzen. Dies entspricht u. a. dem Oberziel 3 („Stadt der kurzen Wege“) des Verkehrsentwicklungsplans 2030plus (Ziele beschlossen mit Beschluss-Nr. 207-007(VI)14)

b) Abwägung:

Es handelt sich um den westlich angrenzenden Polderdeich-Seitenweg.

Dies ist in der Begründung korrekt formuliert.

Der beschriebene „Trampelpfad“ entstand erst nach Beräumung des Grundstücks Am Polderdeich 25. Mit der Wegeverbindung zum Polderdeich-Seitenweg verbessern sich die Wegebeziehungen vor allem für alle westlich und südlich des B-Plan-Gebietes befindlichen Bewohner und Anlieger. Auf eine östliche Wegeverlängerung zum Grundstück des SB-Marktes wird verzichtet, da die Mehrlänge des Fußweges lediglich ca. 250 m betrifft.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 22.11.2018:

a) Stellungnahme:

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

An den Wendehammer schließt eine öffentliche Verkehrsfläche Fuß-/Radweg in westlicher Richtung an. Außerhalb der B-Plan-Grenze ist kein öffentlicher Wegeanschluss an den Polderdeich-Seitenweg vorhanden. Der B-Plan-Bereich sollte bis zur Grenze des Polderdeich-Seitenweges (östl. Grenze der Flurstücke 10014 und 10099 der Flur 277) erweitert werden oder die öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) kann entfallen.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wurde zum Anlass der Prüfung des Belangs Verkehr/ gesicherte Erschließung genommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einerseits der Bedarf einer Wendeanlage für die Sackgasse Polderdeich Seitenweg besteht, andererseits die Fuß-/Radwegverbindung für die Anwohner des Plangebietes selbst, aber auch für alle westlich/südwestlich befindlichen Anwohner besteht, um kürzere Wege zu den Haltestellen des ÖPNV und zu Versorgungseinrichtungen zu erhalten. Deshalb wurde das Plangebiet nach Westen erweitert und ein zweiter Entwurf zum B-Plan erstellt.

Beschluss 2.3: 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.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Mrochen, Tel.: 5322	Unterschrift AL'in Frau Grosche
--------------------------	---	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	26.04.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 20.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 „Am Polderdeich 25“. Die Aufstellung erfolgt 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. Mit der Beschlussfassung zur erneuten Zwischenabwägung und zum 2. Entwurf und erneuten Auslegung (DS0596/18) wird das Aufstellungsverfahren fortgeführt.

Anlagen:

DS0595/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungskatalog)