

Bebauungsplan Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 14.07.2020 um 17:00 Uhr in der Mensa des
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

Teilnehmer:

ca. 40 Bürger*innen

Frau Wöbse Stadtplanungsamt
Frau Krischel Stadtplanungsamt
Herr Wehe plan d: partner Wehe & gotzner architekten + ingenieure

Frau Wöbse eröffnet die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens, geht auf die bestehende Situation im Plangebiet ein, erläutert den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und erläutert dabei die Grundzüge und Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes und verweist auf die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung.

Anschließend erläutert Frau Krischel die Notwendigkeit der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Diese ist notwendig, wenn die Planungsziele des Bebauungsplanes von der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes abweichen. Im Plangebiet wird die aufgegebenen Gartennutzung, welche als Gartenland im Flächennutzungsplan ausgewiesen war, nun in Wohnbaufläche und zum Teil auch in Grünfläche entlang der Klinke geändert.

Danach erteilt Frau Wöbse das Wort an Herrn Wehe. Er stellt den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ vor.

Anhand des Vorentwurfs werden das Erschließungskonzept und die vorgesehene Bebauung sowie der geplante Spielplatz samt Grünzug entlang der Klinke erläutert. Herr Wehe geht auf die folgenden Besonderheiten des Bebauungsplans ein:

- Spielplatz im Norden des Plangebiets,
- Abstand (Baufreiheit) zur Klinke,
- Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für Einzelhäuser bzw. 350 m² für Doppelhäuser
- fußläufige Wegeverbindung in Richtung Norden zur angrenzenden Kleingartenanlage,
- Entwässerung der öffentlichen Straße in ein Regenwasserrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Nach der Vorstellung des B-Planes gab es eine offene Diskussion mit folgenden Fragen, Hinweisen und Anmerkungen:

Bürger*innen: Warum ist eine Ausbuchtung am östlichen Rand des Geltungsbereichs entstanden?

Antwort: Der Eigentümer des Plangebietes hat die Flächen verkauft und aus dem Plangebiet herausgelöst.

Planungsrechtlich darf die herausgelöste Fläche nicht bebaut werden, da eine hintere Bebauung sich nicht in die nähere Umgebung einfügt (Einfügungsgebot). Auch wenn die Fläche im B-Plan integriert wäre, dürfte diese nicht bebaut werden, wenn sie sich nicht innerhalb der Baugrenze (des Baufeldes) befindet.

Bürger*innen: Warum wurden schon Flächen verkauft?

Antwort: Die Frage kann nicht beantwortet werden, denn das ist Privatrecht und kein Planungsrecht.

Bürger*innen: Wieviel Parzellen werden bebaut?

Antwort: Es werden ca. 65 Parzellen bebaut.

Bürger*innen: Wer vermarktet die Flächen und sind diese bauträgerfrei?

Antwort: Die Vermarktung der Flächen erfolgt über die GETEC PM Magdeburg GmbH, info@getec-pm-md.de und ist bauträgerfrei.

Bürger*innen: Wie wird das Plangebiet entwässert?

Anwohner*in: Es werden Bedenken zur Niederschlagsentwässerung geäußert, bezüglich der Nähe des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zu den Bestandsbauten im Niendorfer Gartenweg.

Antwort: Die öffentlichen Straßen werden in das nordöstlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet mit einem Überlauf in die Kinke entwässert. Die weitere Planung (Bebauungsplan und Ausführungsplanung) wird mit SWM und AGM abgestimmt und hinsichtlich der genannten Bedenken überprüft.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanal/Schmutzwasserkanal). Am östlichen Geh- und Radweg in Richtung Klinke wurde ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt. Das Schmutzwasser wird darüber in die öffentlichen Kanalanlagen der Niendorfer Straße geleitet.

Bürger*innen: Es werden Bedenken zur Elektrik geäußert. Was passiert mit dem Pumpwerk, wenn die Elektrik ausfällt?

Antwort: Hier gibt es eine enge Abstimmung mit den Versorgungsträgern, die auf solche Situationen vorbereitet sind und entsprechend agieren können.

Bürger*innen: Es werden Bedenken zu möglichen Konflikten bezüglich der öffentlichen Bäume im Straßenraum vorgebracht.

Bürger*innen: Warum erfolgt keine verkehrliche Anbindung des Plangebietes in nördlicher Richtung an den Niendorfer Grund? Hier könnte doch der Verkehr besser abfließen.

Antwort: Die Niendorfer Straße ist eine Hauptsammelstraße (Verweis auf den Beiplan Nr. 4 des Flächennutzungsplans) und kann den Verkehr von ca. 65 Parzellen ohne Problem aufnehmen. Eine Anbindung nach Norden würde ein Brückenwerk über die Klinke notwendig machen und einen erheblichen Eingriff in die nördlich angrenze Kleingartenanlage verursachen. Zusätzlich würde eine solche Anbindung eine Weiterführung der Wohnflächenentwicklung suggerieren, die städtebaulich so nicht gewünscht ist.

Bürger*innen: Die Befürchtung von möglicherweise zu starkem Verkehrsaufkommen wird nicht geteilt, zumal die Kleingärtner der aufgegebenen Kleingartenanlage (ca. 100 Parzellen) größtenteils mit dem Auto zur Kleingartenanlage gefahren sind.

Bürger*innen: Wird die Straße eine Einbahnstraße?

Antwort: Die Straße wird eine Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6 m mit versetzten Bäumen um eine Verkehrsberuhigung zu erwirken.

Bürger*innen: Wann wird das Gebiet erschlossen?

Antwort: Voraussichtlich Ende nächsten Jahres 2021.

Keine weiteren Wortmeldungen mehr.

Frau Wöbse bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Die Versammlung endet gegen 18:00 Uhr.

K. Wöbse
aufgestellt:

K. Lehmann
zur Kenntnis genommen: