

## **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“**

### **Protokoll zur Bürgerversammlung am 19.09.2017 um 17:00 Uhr in der Ernst-Wille-Schule, Frankfelde 32 in Magdeburg**

#### Teilnehmer:

55 Bürger/-innen

Frau Wöbse	Stadtplanungsamt, Abteilung verbindl. Bauleitplanung
Frau Walther	Stadtplanungsamt, Abteilung verbindl. Bauleitplanung
Herr Polzin	Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrsplanung
Frau Fischer	Bauland-GbR, Planerin
Herr Schrottge	Bauland-GbR, Erschließungsträger

Verteiler: Frau Wöbse, 61.33

Frau Wöbse eröffnete die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Die Veranstaltung wurde in 4 Themen untergliedert.

1. Grundsätzliches zum B-Plan
2. Verfahrensablauf
3. Vorstellung des Vorentwurfs
4. Offene Diskussion

Zu 1.

Frau Wöbse gab allgemeine Informationen zu einem Bebauungsplan. Sie berichtete, dass Bebauungspläne als Rechtsnorm die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen sowie den Bau von Gemeindestraßen bilden und unmittelbar gegenüber jedermann wirken. Sie werden im Rahmen der Planungshoheit der Kommune aufgestellt und aus der vorgegebenen Bodennutzung des Flächennutzungsplanes abgeleitet. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche zeichnerische und textliche Festsetzungen, die so eindeutig sein müssen, dass ihnen jedermann entnehmen kann, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf. Zu den wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes gehören: die Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Aussagen über die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen, Bestimmungen, welche Flächen z.B. der Verkehrsnutzung vorbehalten sind oder den Zielen der Erholung dienen und der Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die bei Eingriffen in die Landschaft vorgeschrieben sind.

Zu 2.

Im 2. Teil erläuterte Frau Wöbse den Verfahrensablauf anhand eines Schemas, welches den Ablauf verdeutlichte. Dabei wurden die einzelnen Verfahrensschritte (Einleitung des Verfahrens, ortsübliche Bekanntmachung, Erstellung Vorentwurf, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Erarbeitung des Entwurfs, öffentliche Auslegung der Planunterlagen, Prüfung der Anregungen, Beschlussfassung des Planes, Inkrafttreten des Bebauungsplanes) erklärt und in einen zeitlichen Ablauf eingegliedert.

Sie verwies dabei besonders auf den frühen Stand des Verfahrens und auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Sie machte darauf aufmerksam, dass die Bürgerversammlung nur ein Stimmungsbild der betroffenen Bürger und Anwohner wiedergeben kann und die

vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Diskussion im weiteren Verfahren geprüft werden.

Es ist sinnvoll, Anregungen und Hinweise möglichst in schriftlicher Form mitzuteilen, um Informationsverluste zu vermeiden um sie nach gründlicher Abwägung im Entwurf zu berücksichtigen.

Zu 3.

Frau Wöbse teilte mit, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahre 2001 zum B-Plan-Verfahren 354-1 „Frankfelde Ostseite“ befindet. Auf dessen Grundlage wurden in den zurückliegenden Jahren drei Teilflächen, die B-Pläne 354-1A bis -1C, planungsrechtlich zu allgemeinen Wohngebieten entwickelt, erschlossen und bebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“ soll nunmehr die letzte Teilfläche mit einer Größe von ca. 90.900 m<sup>2</sup> entwickelt werden.

Frau Fischer stellte den Bebauungsplan „Frankfelde Ostseite, Teilbereich D“ vor. Sie erläuterte detailliert die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Planungsziele. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für maximal 2-geschossigen individuellen Wohnungsbau für ca. 80 Einfamilienhäuser bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“ orientieren sich dabei an den angrenzenden Baugebieten, der nördlich und westlich angrenzende Bebauungspläne Nr. 354 – 1 B und 354 – 1 C. Das Baugebiet rundet somit die vorhandene und durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung durch eine innerstädtische Entwicklung mit Einfamilien- und Doppelhäuser städtebaulich sinnvoll ab. Dementsprechend weist das Baugebiet vorrangig Flächen als Allgemeines Wohngebiet aus. Ein kleinerer Flächenanteil wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Gleichzeitig wird durch die Herstellung eines Grünzuges an der östlichen Plangebietsgrenze eine räumliche Abgrenzung zwischen den Stadtteilen Ottersleben und Lemsdorf geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine direkte Anbindung an die Gernröder Straße und die Bebelstraße, sowie die Wilhelm-Diek-Str., Albert-Fischer-Str. und St-Stephanie-Straße. Die drei letzteren Straßen kommen aus dem im Westen liegenden Wohngebiet und werden im Plangebiet weiter geführt. Zu dem öffentlichen Straßenverkehrsnetz werden noch kleiner private Stichstraßen festgesetzt.

Zu 4.

Im Anschluss der Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs schloss sich eine Diskussion an, bei der überwiegend folgende Themen angesprochen wurden:

- Erschließung über die Gernröder Straße,
- Verkehrsproblematik Gernröder Straße und Mangel an Parkmöglichkeiten,
- Bäume entlang der Gernröder Straße und des Fuß- und Radwegs Am Nordenfeld.
- Vorhaltefläche für Gemeinbedarf wie Kita, Hort od. ähnliches,
- Planrealisierung (Termine, Straßensperrungen in der Bauphase),
- Parzellierung.

Bürgermeinungen:

Die 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.

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

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

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 Reihenhausbereich an ausreichend Stellplätzen mangelt.

Beantwortung:

Die Thematik der Gernröder Straße wird überprüft. Ggf. wird eine Verkehrszählung beantragt. Die Gernröder Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. In Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete ist eine Tempo-30-Zone vorgesehen.

Die Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens wird seitens der Verwaltung nicht gesehen, da der Anwohnerverkehr über mehrere angebundene Straßen abfließen kann.

Zur Verkehrsproblematik wurde seitens der Stadt erläutert, dass sie nicht für private Stellplätze aufkommen kann. 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 an veräußern und die Planung anzupassen.

Bürgermeinung:

Ein Anwohner befürchtet Baumfällungen entlang der Gernröder Straße und des Weges Am Nordenfeld und verweist auf einen entsprechenden Zeitungsartikel.

Beantwortung:

Diesbezüglich wurde ihm von Frau Wöbse versichert, dass es sich bei den Bäumen um eine geschützte Allee handelt und diese Bäume nicht ohne triftigen Grund und ohne Ersatzpflanzungen gefällt werden dürften. Sie wurden als erhaltend im B-Plangebiet festgesetzt. Dennoch wird Frau Wöbse sich nach der Veranstaltung nochmals beim Umweltamt rückversichern, da das Umweltamt Baumfällungen genehmigen muss.

Bürgermeinung:

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.

Beantwortung:

Frau Wöbse berichtete, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Hortfläche in Ottersleben gesucht wurde. 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 dient lediglich als Flächensicherung, falls langfristig Bedarf an eine Gemeinbedarfsfläche besteht. Wenn sich der Bedarf über mehrere Jahre nicht bestätigen sollte, kann der B-Plan an der Stelle geändert werden und eine andere Flächenausweisung erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird von dem zuständige Amt (Jugendhilfe-, Sozial-, und Gesundheitsamt) derzeit kein Bedarf mehr gesehen. Dennoch erachtet das Stadtplanungsamt eine Flächensicherung für notwendig. Auch vor dem Hintergrund, dass vor kurzem eine Drucksache für eine Gemeinbedarfsfläche (hier für einen Schulneubau) in Ottersleben vom Oberbürgermeister in die Ausschüsse verwiesen wurde. Am kommenden Donnerstag, den 28.09.2017 wird die Drucksache im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beraten. Der Ausschuss ist öffentlich. Ob der Stadtrat dem Flächenvorschlag folgt ist ungewiss.

Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen sachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Bürgermeinungen:

Die Anwohner befürchten Baulärm über mehrere Jahre und ein hohes Verkehrsaufkommen von größeren Baufahrzeugen. Sie fürchten Folgeschäden an ihren Straßen und dadurch eventuell entstehenden Kosten. Die Mehrheit fordert eine Baustellenerschließung von der Gernröder Straße. Die Befahrung der Straßen, Wilhelm-Diek-Straße, Bebelstraße, Straße Am Nordenfeld, Albert-Fischer-Straße und St.-Stephanie-Straße sollte mit Baufahrzeugen unterbunden werden.

Beantwortung:

Frau Wöbse stellte nochmals dar, dass man sich erst am Anfang der Planung befindet (Vorentwurf). Die Problematik betrifft die Baudurchführung und muss im städtebaulichen Vertrag unter Mitwirkung mehrere Ämter (Tiefbauamt usw.) verhandelt werden.

Zudem wird nochmals deutlich gemacht, dass die Stadt an ein bestehendes Wohngebiet anschließt, bei dem bekannt war, dass der jetzige Abschnitt eines Tages bebaut wird. Auch bei dem bestehenden Wohngebiet, hielt die Nachbarschaft den Baulärm aus.

Herr Schrottge berichtete aus seinen Erfahrungen bezüglich der Erschließung größerer Baugebiete. Die Erschließung des Baugebietes wird sich nach Erhalt des Baurechts zügig als 1. Ausbaustufe gestalten. Wenn ca. 75 % des Baugebietes mit Wohnhäusern bebaut sind, wird der Endausbau erfolgen. Da die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Magdeburg sehr hoch ist, wird sich die Umsetzung des Bauvorhabens nicht über Jahre hinziehen. Für eventuell entstehende Schäden kommt immer der Verursacher auf.

Bürgermeinung:

Ein Anwohner erkundigt sich, warum die Parzellierung nicht der bestehenden Wohnbebauung angepasst wurde. Er selbst hat nur ein Grundstück, was sehr ungünstig (spitze Ecke) zugeschnitten ist und direkt am neuen B-Plan angrenzt.

Beantwortung:

Frau Wöbse erläutert, dass der Parzellierungsplan nicht Bestandteil des B-Planes ist. Er zeigt eine mögliche Parzellierung des Erschließungsträgers und gibt Aufschluss über die Größe der Grundstücke.

Herr Schrottge (Erschließungsträger) zeigte sich gegenüber dem Bürger bereit, geringfügige Änderungen in der Parzellierung zu prüfen. Interessenten sollten sich mit ihm direkt in Verbindung setzen.

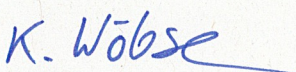
Abschließend bedankte sich Frau Wöbse für die Diskussion und machte noch einmal darauf aufmerksam, dass auch nach der Bürgerversammlung eingehende Stellungnahmen mit Hinweise und Anregungen im Planverfahren berücksichtigt werden.

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren wird die Auslegung des Entwurfes erfolgen. Der Zeitraum der Auslegung kann auf der Internetseite [www.magdeburg.de](http://www.magdeburg.de) unter dem Punkt Ratsinformation/ Recherche bzw. Auslegung entnommen werden. Zum Entwurf kann nochmals eine Stellungnahme abgegeben werden.

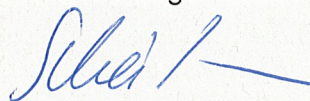
Im Anschluss wurde der ausgehängte Plan von einigen Bürgern nochmals eingehender betrachtet und von Frau Wöbse auf Bitten näher erläutert.

Die Versammlung endet gegen 19:20 Uhr.

aufgestellt:

  
Wöbse

zur Kenntnis genommen:

  
Schäferhenrich