

Protokoll zur Bürgerversammlung am 03.05.2023 um 18:00 Uhr

Ort der Veranstaltung: Villa Böckelmann in Lüttgen Ottersleben 18 a in Magdeburg

Thema: Vorstellung der Bebauungspläne Nr. 354-9.1 „Nahversorger Südlich Frankfelder Teich“ und Nr. 349-7 „Osterweddinge Straße Westseite“ im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

Teilnehmer: ca. 70 Bürger*innen

Vertreter der Stadtverwaltung:

Frau Wöbse, Sachbearbeiterin in der Verbindlichen Bauleitplanung

Frau Bruhn, Sachbearbeiterin in der Verbindlichen Bauleitplanung

Herr Thiele, Projektentwickler für REWE, ESF-Projektentwicklung & Immobilien aus Tauchau

Die Bürgerversammlung wird als separate Veranstaltung im Rahmen der Versammlung des Bürgervereins „Bürger für Ottersleben“ (BfO) durchgeführt.

Herr Krug (Vorsitzender des BfO) eröffnet die Veranstaltung des BfO und übergibt an Frau Wöbse zur Vorstellung des ersten Tagespunktes (Bürgerversammlung für die B-Pläne Nr. 354-9.1 und 349-7 als eigenständigen Punkt). Im Anschluss erfolgt die Fortsetzung der Versammlung des BfO.

Beginn der Bürgerversammlung, allgemeiner Teil

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Frau Wöbse alle Anwesenden, bedankt sich bei dem BfO für die Bereitstellung der Räumlichkeiten und stellt die vortragenden Teilnehmer kurz vor.

Anschließend erörtert Sie die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens, erklärt den Verfahrensablauf (Schema als Anlage beigefügt) und erläutert dabei die Grundzüge und Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes. Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens und zeigt Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger*innen haben während der Bürgerversammlung und bei der Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden dann gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnehmer*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Zudem wird der Zeitplan besprochen. Ein Bauleitplanverfahren dauert mindestens 1,5 bis 2 Jahre, da als Grundlage meist nähere Untersuchungen und Gutachten erforderlich sind, die wiederum auf die Planung Einfluss haben. Ggf. muss nachgearbeitet und der Entwurf erneut ausgelegt werden.

Bürgerversammlung, Teil I

B-Plan Nr. 354-9.1 „Nahversorger Südlich Frankfelder Teich“

Anschließend stellt Herr Thiele (Projektentwickler ESF) das Projekt im B-Plan Nr. 354-9.1 „Nahversorger Südlich Frankfelder Teich“ am Standort der Halberstädter Chaussee 65 anhand einer Präsentation vor.

Geplant ist ein Neubau eines modernen REWE/PENNY-Marktes auf dem Grundstück. Hier soll es eine Anpassung an aktuelle und zukünftige Kundenbedürfnisse geben.

Dazu ist es erforderlich, das Areal mit den veralteten Gebäuden (Vielzahl an Baumängel, hoher Energieverbrauch, zu geringe Verkaufsfläche, nicht mehr zeitgemäße Kundenpräsentation und unzeitgemäße Parkplatzanlage) abzureißen und umzuplanen.

Der Neubau soll den aktuellen und zukünftigen Kundenbedürfnissen gerecht werden. Dazu zählen: erweitertes Sortiment im Bereich Frische, Bio und Regionalität, Wochenmarkt-Atmosphäre, Senioren- und Behindertengerecht (breitere Gänge, Barrierefreiheit). Es soll ein moderner Rewe an der Westseite des Grundstücks gebaut werden, wobei der Penny-Markt im südlichen Gebäudeabschnitt integriert ist. Insgesamt soll der Rewe eine Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² und der Penny eine Verkaufsfläche von ca. 799 m² aufweisen (das jetzige Marktgebäude hat eine Verkaufsfläche von 780 m²).

Es wird anstatt der bisherigen zwei Grundstückszufahren nur eine Zufahrt zum Grundstück geben. Für die Neuordnung der Zufahrt muss ein Alleebaum an der Halberstädter Chaussee weichen. Als Ersatz werden drei neue Bäume gepflanzt.

Auf der Parkplatzfläche sollen ca. 100 Kundenparkplätze entstehen. Diese werden zur Beschattung mit einem Baumdach bedeckt. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Des Weiteren soll das Dach des Neubaus als Gründach (80 % Gründach) ausgebildet werden. Das Niederschlagswasser soll zunächst den Bäumen und Grünflächen zugeführt werden. Überschüssiges Wasser wird über ein Rigolensystem in den Parkplatzflächen abgeleitet und mit gedrosselter Einleitmenge von max. 60 l/s in die örtliche Sammelleitung eingespeist.

Eine nächtliche Anlieferung durch LKW-Verkehr ist von 22 bis 6 Uhr morgens ausgeschlossen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfs wurden verschiedene Gutachten erarbeitet (Verkehrsgutachten, Baugrundgutachten, Schallimmissionsprognose), wobei die Ergebnisse im Entwurf berücksichtigt wurden.

Im Nachgang der Präsentation erläutert Frau Wöbse, wie das Vorhaben planungsrechtlich durch das Bauleitplanverfahren gesichert wird und erklärt anhand des Bauleitplanvorentwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplans die konkrete Planung.

Nach der Vorstellung der Planung melden sich mehrere Bürger*innen zu Wort und geben Anregungen, Hinweise und Bedenken, die im weiteren Verfahren mit betrachtet werden müssen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Bürger*innen:

Die Mehrheit der Bürger*innen haben Bedenken und Anregungen insbesondere zur Verkehrssituation (Punkte 1 bis 7) geäußert:

1. Die Breite der Einfahrt für LKW-Verkehr (Ein- und Ausfahrt) wird als zu gering eingeschätzt.
Antwort: Hier wurde ein Schleppkurvennachweis geführt, wonach die Breite ausreicht.
2. Die Fahrradspur entlang der Halberstädter Chaussee (beidseitig) sollte sich farblich (rot) deutlich von der übrigen Verkehrsfläche abheben.
Antwort: Die Anregung wird an die Verkehrsplanung und das Tiefbauamt mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.
3. Zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer sollten die Verkehrsbereiche im Einfahrtbereich zum geplanten REW-Markt vom PKW- und LKW-Verkehr separiert werden.
Antwort: Die Anregung wird im weiteren Verfahren überprüft.
4. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr sollte überprüft werden.
Antwort: Die Anregung wird im weiteren Verfahren überprüft. Amt 37 (Feuerwehr) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum

Vorentwurf beteiligt. Die Stellungnahme liegt noch nicht vor. Zum Entwurf findet eine weitere Beteiligung der Feuerwehr statt.

5. Es wird angeregt, einen Kreisverkehr an der Halberstädter Chaussee in Höhe Bebelstraße zu errichten, um einen besseren Verkehrsabfluss aus der Bebelstraße zu ermöglichen.
Antwort: Nach Auswertung der Verkehrsuntersuchung ist ein Kreisverkehr nicht erforderlich. Dennoch wird die Anregung an die Verkehrsplanung mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.
6. Es wird bemängelt, dass die Bebelstraße zugeparkt ist.
Antwort: Die Anregung betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Hier ist das Ordnungsamt zuständig.
7. Wird die Bushaltestelle zurückgebaut?
Antwort: Die MVB wurde und wird am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme steht noch aus.
8. Kann der Dönerimbiss auf dem Gelände oder im Gebäude untergebracht werden?
Antwort: Dieser Sachverhalt ist ein privatwirtschaftlicher Aspekt und kann nicht im Bauleitplanverfahren geklärt werden. Dies kann nur privatrechtlich geregelt werden. Herr Thiele (Projektentwicklung) wird den Wunsch aber an den Vorhabenträger herantragen.
9. Wird die örtliche Mauer der Scheune abgerissen?
Antwort: Die Mauer bleibt bestehen.
10. Die Ecke südlich des Geltungsbereichs an der Halberstädter Chaussee sollte mit in die Planung integriert werden, um Bereiche für Verkehr/ Bushaltestelle verlegen zu können.
Antwort: Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.
11. Ist es möglich, das anfallende Regenwasser in den gegenüberliegenden Frankfelder Teich einzuleiten?
Antwort: Hierfür bedarf es einer wasserrechtlichen Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen mehr.

Frau Wöbse bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Interesse, Ihren Anregungen und Hinweisen und für die rege Diskussion. Sie erklärt den ersten Teil der Bürgerversammlung als beendet und übergibt an Frau Bruhn zur Vorstellung des B-Planes Nr. 349-7 „Osterweddinger Straße Westseite“.

Bürgerversammlung, Teil II **B-Plan Nr. 349-7 „Osterweddinger Straße Westseite“**

Frau Bruhn stellt das Plangebiet und das Vorhaben des Investors (Eigentümer fast der gesamten Flächen) vor. Geplant ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung in dreigeschossiger Bauweise, wobei das jeweils 3. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Insgesamt sollen 58 Wohneinheiten und 31 Parkplätze entstehen.

Für die Realisierung des Vorhabens auf derzeitigem Ackerland ist ein Bauleitplanverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Das Bauleitplanverfahren ist aus den Flächenvorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) abgeleitet und deckt sich auch mit den städtebaulichen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK - Wohnbaubedarfsflächen). Die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen, welche im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, sollen im

Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Somit ist eine weitere Bebauung zukünftig nicht möglich.

Ein Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde im Februar 2023 im Stadtrat beschlossen.

Bisher gibt es nur ein erstes städtebauliches Konzept des Investors. Dieses Konzept (Visualisierung) ist auf eine maximale städtebauliche Auslastung ausgerichtet und enthält ausschließlich Reihensanierungsbebauungen. Auf der Westseite der Grundstücke ist in Richtung Acker eine Abpflanzung mit Hecken- und Baumstrukturen geplant.

Das Konzept dient als Diskussionsgrundlage, anhand dessen nun die Bürger*innen die Möglichkeit haben, Ihre Hinweise, Anregungen und Bedenken zu äußern.

Anregungen, Hinweise und Bedenken der Bürger*innen:

Die anwesenden Bürger*innen lehnen die vorgelegte Planung/Visualisierung ab.

Die Bebauung erscheint den Bürger*innen für diesen Standort zu massig, zu hoch, zu geschlossen und der Umgebung im Maßstab nicht angepasst.

Die Meinungen der Bürgerinnen wurden thematisch aufgelistet:

1. Eine dreigeschossige Bebauung wird von der Mehrheit angelehnt, ebenso eine ausschließliche Reihensanierungsbebauung. Es wird eine dem Ortsbild angepasste Bebauung gefordert. Konkret kann man sich hier zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser und eine gelockerte Reihensanierungsbebauung vorstellen.

Antwort: Die Anregungen und Bedenken werden mitgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

2. Vereinzelt Bürger haben Bedenken zur Dachform (Dachbegrünung) und plädieren eher für ein Satteldach.

Antwort: Die Bedenken werden mitgenommen und geprüft.

3. Wird zur Ackerfläche abgepflanzt?

Antwort: Ein Ausgleich- und Ersatz muss im Plangebiet erfolgen. Es ist beabsichtigt, einen Pflanzstreifen zwischen der neuen Bebauung und dem Acker festzusetzen.

4. Was passiert mit der Osterweddingener Straße? Wann und wie wird diese ausgebaut? Es wird gefordert, dass der Straßenausbau prioritär behandelt wird.

Antwort: Nach Aussage von Stadtrat Schwenke gibt es einen Grundsatzbeschluss zum Ausbau der Egelner Straße- und Osterweddingener Straße. Ein Zeitplan kann derzeit nicht benannt werden. Das Anliegen wird an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben.

5. Wie ist die Regenwasserproblematik gelöst?

Antwort: Diesbezüglich müssen erst Abstimmungen mit den Fachbehörden stattfinden und ggf. Gutachten beauftragt werden.

6. Wo werden die Stellplätze untergebracht?

Antwort: Es sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Private Stellplätze müssen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden.

7. Inwieweit wird der Zuwachs der Kinder durch die neu geplanten Wohngebiete „Egelner Straße Südseite“ und „Osterweddingener Straße Westseite“ beim Bedarf an Kitas und Schulen im Stadtteil mitberücksichtigt?

Antwort: Der Fachbereich Schule und Sport wird bei der Planung von neuen Baugebieten beteiligt.

8. Macht es Sinn, die Baugebiete „Egelner Straße Südseite“ und „Osterweddingener Straße Westseite“ zusammen zu beplanen?

Antwort: Die beiden Baugebiete werden städtebaulich im Kontext betrachtet und auch parallel geplant. Es wird aber dafür jeweils ein Planverfahren geben.

9. Ist es möglich, eine weitere Bürgerversammlung zum Thema zu veranstalten, wenn die Planung aufgrund der gegebenen Hinweise, Anregungen und Bedenken überarbeitet und konkreter ausgestaltet ist?

Antwort: Wenn die Planung überarbeitet und weiter fortgeschritten ist, wird im Vorfeld einer Auslegung eine nochmalige Vorstellung des Vorentwurfs stattfinden. Wenn es möglich ist, auch gerne wieder in der Villa Böckelmann.

Herr Krug hat eine Einladung für eine weitere Vorstellung der Planung im Rahmen der BfO ausgesprochen, die dankend von Frau Bruhn und Frau Wöbse angenommen wird.

Weitere Wortmeldungen gibt es nicht.

Frau Bruhn und Frau Wöbse bedanken sich für die rege Teilnahme und lebhaftige Diskussion sowie für die bekundete Einladung in einer weiteren Veranstaltung.

Die Versammlung endet gegen 20:00 Uhr.

aufgestellt:



K. Wöbse

zur Kenntnis genommen:



A. Bruhn



E. Schäferhenrich

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

