

Protokoll zur Bürgerversammlung am 29.01.2019, 17:30 Uhr im „Landhaus Lemsdorf“, Schierker Str. 1a in Magdeburg

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zu folgenden Planungen:

1. **Bebauungsplan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ (Vorentwurf)**
2. **Bebauungsplan Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal/4. Änderung“ (Vorentwurf)**

Teilnehmer:

- ca. 35 BürgerInnen (davon 1 Bürger zum Bebauungsplan 353-3 „Halberstädter Chaussee“),
- Frau Schäferhenrich (Abteilungsleiterin), Frau Wöbse und Frau Kirchhoff (Sachbearbeiter) der Verbindlichen Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes

Durchführung

Die Bürgerversammlung wurde 17:30 Uhr von Frau Schäferhenrich eröffnet. Nach Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs der Veranstaltung erläuterte sie die einzelnen Schritte eines Bebauungsplanverfahrens. Mit den o. g. Vorentwürfen befinden wir uns somit zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) und dem Entwurf, der vom Stadtrat zu beschließen ist. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen den Bürgern schon frühzeitig die Planungen zur städtebaulichen Entwicklung in den einzelnen Quartieren vorgestellt werden, um Anregungen und Hinweise bei der weiteren Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigen und mit einfließen lassen zu können.

Protokoll und Pläne zur Bürgerversammlung werden auf der Internetseite der Landeshauptstadt Magdeburg veröffentlicht.

Zu 1.) B-Plan Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“

Frau Wöbse erläutert anhand von Luftbild, Konzeptskizze und B-Plan-Vorentwurf die Gegebenheiten und Ziele der Planung.

So ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant mit Grundstücken, die mindestens 600 m² groß und auf denen bis zu zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Zur Schonung der Allee an der Halberstädter Chaussee erfolgt die Anbindung des Wohngebietes über eine öffentliche Erschließungsstraße weiter im Norden - ein Baum wird jedoch im Einmündungsbereich der Straße zu fällen und zu ersetzen sein. Auch die Anbindung der Grundstücke an der Halberstädter Chaussee erfolgt aus diesem Grund über die innere Erschließungsstraße.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll in ein Regerückhaltebecken nördlich der Erschließungsstraße des Wohngebietes geleitet und versickert werden. Frau Wöbse weist darauf hin, dass diese Lösung der Niederschlagsverbringung noch mit dem Umweltamt (Untere Wasserbehörde) genau zu prüfen ist. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen die Erschließungsstraßen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Spielstätten und kirchliche Anlagen sollen ausgeschlossen werden, um zusätzlichen Verkehr im Wohngebiet zu vermeiden.

Fragerunde (Anregungen und Hinweise)

1. Im Norden des B-Plan-Gebietes stehen große Weiden. Was passiert mit denen?

Frau Wöbse verweist auf die Anwendung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg, nach der zu fällende Bäume entsprechend zu ersetzen sind.

2. Ist das Regenrückhaltebecken mit dem sehr hohen Grundwasserstand vereinbar?

Die Problematik ist der Stadt bekannt. Es wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Umweltamt (Untere Wasserbehörde) abgestimmt.

3. Die Lage der Halberstädter Chaussee liegt über Geländeneiveau. Welches Niveau ist für die geplante Anbindung vorgesehen?

Die geplante Verkehrsfläche wird an die vorhandene Verkehrsfläche höhenmäßig angepasst.

Zu 2.) B-Plan Nr. 343-1 „Lemsdorf-Klinketal/4. Änderung“

Frau Schäferhenrich beginnt mit der ursprünglichen Erschließungsvariante, die in einer ersten Bürgerversammlung am 16.08.2016 vorgestellt wurde. In dieser Variante sollte die Erschließung des Wohngebietes über den Ausbau des vorhandenen unbefestigten Weges, der zu den rückwärtigen Garagen der Grundstücke „Am Eulegrage“ führt, erfolgen. Damit wären auch die Eigentümer der Garagengrundstücke an den Erschließungskosten beteiligt worden. Diese Variante wurde von den Anwohnern einstimmig abgelehnt, woraufhin das Stadtplanungsamt den Auftrag zur Änderung der Erschließung erhalten hat.

Mit der neuen Variante erfolgt die Erschließung direkt von der Ballenstedter Straße aus mit einem Wendehammer mit einem für die Befahrung von Fahrzeugen des Städtischen Abfallbetriebes und der Feuerwehr erforderlichen Radius.

Zwei Grundstücke werden von der Straße „Am Eulegraben“ erschlossen, alle anderen des neuen Wohngebietes über die innere Verkehrserschließung.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Grundstücke „An der Klinke“ bleibt unverändert.

Es sollen ca. 17 neue Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser (1 bis 2 Geschosse) mit einer Mindestgröße von 500 m² entstehen. Die für den Erhalt des Kaltluftstromes festgesetzten privaten Grünflächen an Klinke und Eulegraben werden den Baugrundstücken zugeordnet.

Das in der rechtsverbindlichen Satzung (2. Änderung) festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf der vorhandenen unbefestigten Zufahrt zu den Garagen wird beibehalten. Die Breite dieses GFL von 3,5 m wird unverändert übernommen. Die Fläche dieser Zufahrt wird von der Stadt an die Eigentümer der anliegenden Grundstücke veräußert und ein Geh- und Fahrrecht für alle Anlieger gesichert werden.

Für die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Regenrückhaltebecken am geplanten Wendehammer vorgesehen.

Die Abwassererschließung soll über ein mit einem Leitungsrecht zu belastendes Privatgrundstück „An der Klinke“ an die mitanzubindenden Haushalte der Grundstücke „An der Klinke“ vorgenommen und unter dem Eulegraben hindurch an eine von SWM/AGM neu geplante Abwasserleitung zur Ablösung alter Pumpwerke in der Straße „Am Eulegraben“ und

„Kreuzbreite“ in Richtung Inselstraße geführt werden. Momentan sieht SWM/AGM die Wirtschaftlichkeit für die Schmutzwasseranbindung des neuen Wohngebietes und Ablösung alter Pumpwerke als nicht gegeben.

Fragerunde (Anregungen und Hinweise)

1. Gibt es einen Anschlusszwang für die Grundstücke „An der Klinke“?

Grundsätzlich besteht ein Anschlusszwang an Abwasseranlagen. Wie es sich im Vorliegenden Fall verhält (bestehende abflusslose Sammelgruben), wenn eine neue Abwasserleitung verlegt wird, ist nicht bekannt. Diese Frage wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) an SWM/AGM weiter gegeben.

2. Warum erfolgt die Schmutzwasserentwässerung über ein Privatgrundstück?

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 343-1/2. Änderung „Lemsdorf-Klinketal“ sieht auf diesem Privatgrundstück die Verkehrserschließung für die Grundstücke „An der Klinke“ vor, über die auch die Schmutzwasserentwässerung geplant war. Auch wenn die Verkehrserschließung nun nicht mehr über dieses Grundstück verlaufen soll, muss die Schmutzwasserleitung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zur Ablöse derzeit dezentraler Abwasseranlagen (Sammelgruben) dennoch über diese Privatgrundstücke verlaufen.

3. Wie soll die Schmutzwasserentsorgung des in der 2. Änderung westlich der Ballenstedter Straße festgesetzten Wohngebietes erfolgen?

Wie die Schmutzwasserentsorgung für das westlich der Ballenstedter Straße geplante Wohngebiet laut rechtsverbindlichen B-Plan vorgesehen war, muss noch mal geprüft werden. Es wird davon ausgegangen, dass in einen vorhandenen Abwasserkanal in der Ballenstedter Straße eingeleitet wird.

Das Wohngebiet der 4. Änderung - östlich der Ballenstedter Straße - könnte nur mittels weiteren Pumpwerkes in die Ballenstedter Straße einleiten, was von den Stadtwerken nicht vorgesehen ist.

Prüfung im Nachgang:

Gem. Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes/2. Änderung ist das Schmutzwasser des westlich der Ballenstedter Straße geplanten Wohngebietes dem bestehenden Kanal in der Ballenstedter Straße zuzuführen und das Schmutzwasser des östlichen Wohngebietes dem Bestandskanal in der Inselstraße.

4. Würden die Haushalte „An der Klinke“ Nr. 13 und 13a auch mit an die geplante Schmutzwasserleitung angebunden werden? (Anm.: private Hausanschlussleitungen mit ca. 40 bis 60 m benötigter Haltungslänge)

Die Frage wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung mit SWM/AGM geklärt.

5. Wann ist mit dem Beschluss der Satzung zu rechnen?

In ca. 2 Jahren.

6. Wie läuft die Vergabe der Grundstücke?

Die Grundstücke werden durch den Fachbereich Liegenschaftsservice vergeben. Sofern es mehr Interessenten als Grundstücke gibt, findet i.d.R. ein Losverfahren statt.

Die Versammlung endet gegen 18:30 Uhr.



Schäferhenrich

aufgestellt:



Kirchhoff/Wöhse