

Protokoll

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 „Am Kirschberg-Sohlen“

Ort: Soziokulturelles Zentrum Beyendorf-Sohlen, Dodendorfer Weg 12

Zeit: 30.01.14, 19.00 Uhr

Teilnehmer: Anzahl Bürger: 17

Ortsbürgermeister Herr Geue

Mitglied Ortschaftsrat Herr Prof. Dr. Tiedge

Angestellte Stadtplanungsamt: Frau Schäferhenrich, Frau Eggert, Frau Spitzer,
Frau Bruhn

Nach Begrüßung der Bürgerinnen und Bürger stellte Frau Schäferhenrich die anwesenden Vertreterinnen der Verwaltung vor. Sie erläuterte den Ablauf der Veranstaltung.

Danach machte Frau Schäferhenrich Ausführungen zum Anlass der Bürgerversammlung und zu Aufgaben und Inhalten sowie zum Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens. Die Öffentlichkeitsbeteiligungen mit der Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben und die Abwägung und Beschlussfassung zu Stellungnahmen der Bürger wurden erklärt. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung anhand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der rechtsverbindlichen 1. Änderung wurde dargelegt, wobei die rechtsverbindlichen Planungen im Detail erläutert wurden (Wohngebiete, Reihenhausbebauung, Spielplatz, Erschließungsstraßen mit Baumstandorten, festgesetzte fußläufige Verbindungen, „Mistwege“).

Anschließend erläuterte Frau Bruhn anhand der 1. Variante des B-Plan-Vorentwurfs (Wendeanlagen im Außenbereich) die Planinhalte. Sie ging dabei auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und auf die überbaubaren Grundstücksflächen ein. Im reinen Wohngebiet (Norden) wurde lediglich die zulässige Geschossfläche von I auf II erhöht. Im allgemeinen Wohngebiet (Süden) wurde keine Änderung in der Art und dem Maß vorgenommen. Das Dorfgebiet (Südwesten) wurde lediglich zugunsten einer Grünfläche verkleinert. Auf die durch Baugrenzen begrenzten Baufelder wurde eingegangen, wobei darauf hingewiesen wurde, dass Carports auch außerhalb der Baufelder errichtet werden dürfen. Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Wendeanlagen wurden ebenso dargelegt, wie der geplante Entfall der Spielplatzfläche gem. der Spielplatzkonzeption 2010-2015. Außerdem beschrieb Frau Bruhn die Wegebeziehungen, die Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der SWM und die südlich gelegene Grünfläche als Ausgleichsfläche für die entfallenden Bäume in den Straßenbereichen.

Die Änderungen der Variante 2 gegenüber der Variante 1 wurden anschließend erläutert. In der 2. Variante entstehen 3 der insgesamt 5 Wendeanlagen im Straßenraumbereich innerhalb der reinen Baugebiete, sodass sich die zu bebauende Fläche verkleinert.

Frau Schäferhenrich fragte nach allgemeinen Verständnisfragen, eröffnete die Diskussion und bat die Bürgerinnen und Bürger um Anregungen und Hinweise zur Planung.

Bürgerin: Ist bereits endgültig beschlossen, dass der Spielplatz wegfällt?

Fr. Schäferhenrich: Die Spielplatzkonzeption und der Eigenbetrieb Stadtgärten und Friedhöfe sehen keinen Bedarf an zusätzlicher Spielplatzfläche im B-Plangebiet. Einen entgeltigen Beschluss gibt es nicht, da sich der B-Plan in der Vorentwurfsphase befindet.

Bürgerin: Es besteht ein enormer Bedarf in einem so großen Wohngebiet.

Bürgerin: Hat der Investor trotz Wegfall im B-Plan die Möglichkeit, einen Spielplatz zu errichten?

Fr. Schäferhenrich: Öffentliche Fläche, welche zum Bau eines Spielplatzes nötig wäre, ist dann nicht mehr vorhanden.

Bürger: Wird der Spielplatzbedarf in der Spielplatzkonzeption nach Einwohnern oder nach Fläche berechnet?

Antwort nach amtsinterner Klärung: Es wurde von einer Kinderanzahl von 149 ausgegangen (Stand 2008/Quelle: Amt für Statistik).

Bürgerin: Die im rechtverbindlichen B-Plan festgesetzte Spielplatzfläche kann nun vom Investor gewinnbringend als Bauland veräußert werden. Die Bürger glaubten jedoch beim Kauf Ihrer Grundstücke an den Spielplatz.

Fr. Schäferhenrich erläuterte die Situation des zwischen der Gemeinde Beyendorf-Sohlen und dem Investor geschlossenen Erschließungsvertrages, bei dem versäumt wurde, eine Sicherheitsleistung einzufordern.

Bürger: Müssen die Straßenumbaukosten als Umlage die Anwohner tragen?

Antwort nach amtsinterner Klärung: Eine Beitragserhebung ist lediglich für die Erschließungsanlagen möglich, die im Zuge der 2. Änderung des B-Planes gegenüber dem damaligen Erschließungsvertrag neu festgesetzt werden (Vergrößerung Wendeanlagen, Gehweg Sohlener Mühlenweg).

Bürgerin: Kann der für den Investor entstandene Gewinn durch den Wegfall des Spielplatzes gegengerechnet werden?

Antwort nach amtsinterner Klärung: Der Punkt wird in die Verhandlungen der Stadt Magdeburg mit dem Investor zum Ausbau der Erschließungsanlagen mit einfließen.

Bürger: Gibt es bereits eine Vorzugsvariante? Welche ist die kostengünstigere Variante?

Fr. Schäferhenrich: Die Kosten hinsichtlich Grundstücksbeschaffung, Herstellung, Ausgleich und Folgekosten (Wartung, Pflege) halten sich ungefähr die Waage. Das Tiefbauamt empfiehlt Variante 1.

Bürger: Wann erfolgt der Endausbau?

Fr. Schäferhenrich: Da die Gelder hierfür bisher noch nicht eingestellt sind, kann diese Frage noch nicht beantwortet werden.

Bürgerin: Sind die Straßenflächen privat oder öffentlich?

Fr. Schäferhenrich: Die Straßen und Fußwege samt den Entwässerungsanlagen werden nach dem Endausbau (bisher lediglich erste Ausbaustufe) öffentlich gewidmet.

Herr Prof. Dr. Tiedge richtet sich an die Bürger mit der Frage, welche Variante bezüglich des Spielplatzes favorisiert wird: Erhalt und eventueller Ausbau des bestehenden Spielplatzes im Park, Dodendorfer Straße, oder Bau eines neuen im B-Plangebiet. Er berichtet, dass eigentlich bereits Einigkeit bestand, dass zwei Spielplätze nicht gehalten werden können.

Bürgerin: Der Spielplatz im Park ist nicht attraktiv (Bestätigung durch mehrere Bürger). Sie favorisiert den Ausbau des bestehenden Spielplatzes und spricht auch die Nachteile der

Lärmbelästigung im Wohngebiet an, wenn es zu einem Bau des Spielplatzes im Wohngebiet kommen sollte.

Frau Schäferhenrich und Herr Prof. Dr. Tiedge: Es wird ein Nutzungskonzept der Parkanlage vom Stadtplanungsamt Magdeburg erstellt, indem auch der Spielplatz betrachtet wird.

Bürger: Bestätigt die Probleme eines Spielplatzes im Wohngebiet. Viele Leute ziehen gerade in das Gebiet, weil dort kein Spielplatz vorhanden ist.

Bürger: Für den Spielplatz im Park gibt es bereits Patenschaft/en. Es solle doch lieber ein Attraktiver als 2 Spielplätze mit begrenzten Spielmöglichkeiten entstehen.

Bürger: Ist denn definitiv eine der beiden Varianten notwendig?

Frau Schäferhenrich: Ja, wegen der zu klein bemessenen Wendeanlagen (**erforderlich nach RASt 06 Bild 59, siehe Anlage**).

Bürger: Es gibt doch für die nicht normgerechten Wendeanlagen Bestandsschutz. Wieso müssen diese hier ausgebaut werden?

Frau Schäferhenrich: Die Straßen sind noch nicht endausgebaut und somit nicht städtisches Eigentum. Die Städtischen Werke Magdeburg nehmen den Leitungsbestand erst ab, wenn die Wendeanlagen nach RASt 06, Bild 59 ausgebaut sind. Außerdem fordert u.a. der städtische Abfallwirtschaftsbetrieb den normgerechten Ausbau.

Bürger: Sind Gehwege in den Straßenräumen geplant?

Frau Schäferhenrich: Ja, einseitig.

Bürger: Kann der Investor über eine Variante entscheiden?

Frau Schäferhenrich: Wie jeder andere Bürger auch, kann der Investor hierzu Stellung nehmen. Die Hinweise und Anregungen aller Bürger, Institutionen, Behörden und Ämter werden gesammelt sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Letztendlich entscheidet der Stadtrat.

Bürger: Wäre es möglich, lediglich durch ein Anlegen von Stichstraße an den Wendeanlagen, deren Größe unverändert zu lassen.

Antwort nach amtsinterner Klärung: Diese Situation findet sich am Wendehammer am Ende des Sohlener Mühlenweges. Hier wird der Wendehammer nicht vergrößert, da ein Zurücksetzen als Ausnahme durch die Stichstraße möglich ist. Durch die Länge der Anlage kommt es hier zu dieser Ausnahme, was bei den anderen Wendeanlagen nicht der Fall ist.

Bürger: Wann wäre die 2. Änderung rechtskräftig? Wie ist der zeitliche Ablauf?

Frau Schäferhenrich: Wir befinden uns gerade in der Vorentwurfsphase im Normalverfahren. Es findet nun die Auswertung der Stellungnahmen statt, worauf hin der Entwurf erstellt wird. Dieser liegt für einen Monat im Stadtplanungsamt aus (ca. August/September 2014). Gehen daraufhin keine Stellungnahmen ein, welche zur Änderung des Entwurfes führen, wird der Entwurf nach Durchlauf der Ämter und Ausschüsse vom Stadtrat als rechtskräftige Satzung beschlossen.

Bürger: Die 2. Variante ist für den Investor schlechter, da weniger Baulandfläche zu veräußern wäre. Müssen die Wendeanlagen weiterhin von den Bürgern gereinigt werden?

Antwort nach amtsinterner Klärung: Die Straßenreinigung obliegt - bis auf wenige Ausnahmen - den Eigentümern oder Besitzern der durch die öffentliche Straße erschlossenen, bebauten und unbebauten Grundstücke gem. der auf dem Grundsteuerbescheid vermerkten Reinigungsklassen I bis VI. Falls im Grundsteuerbescheid keine Straßenreinigungsgebühren festgesetzt werden und der Bescheid keinen Hinweis auf die Reinigungsklasse enthält, ist die Straße der Reinigungsklasse V zugeordnet. Die gesamte Reinigung vom Grundstück bis zur Mitte der Straße hat zu erfolgen.

Winterdienst ist lediglich auf den Gehwegen durchzuführen. Sind Straßen nicht in Fahrbahnen und Gehwege aufgeteilt, besteht die Streu- und Räumungspflicht für Gehwege an jeder Seite auf einem Randstreifen von 1,50 m.

Bürger: Untereinander wäre zu klären, ob private Grundstücksfläche für den normgerechten Ausbau der Wendeanlagen entnommen werden kann und die Betroffenen als Ausgleich etwas „Ackerfläche“ erhalten.

Bürger: Wer ist für die Gehwege zuständig, da diese sehr ungepflegt sind?

Frau Schäferhenrich: Bis zur öffentlichen Widmung (mit Endausbau der Straßen und Wege) ist der Investor zuständig, danach die Stadt Magdeburg.

Bürger: Wäre die aus dem Jahr 2011 angefragte Verschiebung des Gehweges zwischen den Straßen Am Kirschberg und der Sohlener Hauptstraße um 3 m nach Südosten möglich.

Frau Bruhn: eine Verschiebung im nördlichen Bereich des Fußweges ist zum heutigen Erkenntnisstand um ca. 2 m möglich, wenn dadurch kein Leitungsbestand im öffentlichen Grünbereich liegt.

Herr Prof. Dr. Tiedge und Bürger: Wann erfolgt Ausbau der verkehrstechnischen Anbindung des Wohngebietes an den Dorfkern?

Frau Schäferhenrich: Da die Anbindung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Am Kirschberg-Sohlen“ liegt, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Zur Information: Der Stadtrat beschließt am 16.02.2012 unabhängig vom B-Plan „Am Kirschberg-Sohlen“ den Antrag vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (A0013/12): „In Sohlen ist das an das Neubaugebiet Kirschberg angrenzende alte Dorfgebiet zusammen mit dem Bereich Dorfplatz 2 bis hin zum Park u. a. als Knoten der Radwege – Wanderwege und im Sinne der Wirtschaftsförderung für die Entwicklung des Gebietes Kirschberg der Schwerpunkt der Ortsgestaltung. Zur Sicherung einer geordneten Ortschaftsentwicklung sollen u. a. die gestalterischen Festlegungen zum Straßenbereich zwischen Dorfplatz Teil 2 / Bushaltestelle und die Grundsatzaussage zum Standort Spielplatz Sohlen (gegenwärtig im Park) einer strukturierten Planung zugeführt werden. Die Planungsziele werden im Rahmen des Diskussionsprozesses zum ISEK abgeleitet.“

Bürgerin: Die 2. Variante ist für einige Anwohner günstiger, da die von den Anwohnern gepachteten Teilbereiche der Ackerfläche/Grünfläche durch den Ausbau der Wendehämmer sonst verloren gehen würde.

Weitere Fragen wurden nicht gestellt. Frau Schäferhenrich beendete die Bürgerversammlung und dankte den Anwesenden für Ihr Interesse an der Planung.

Bruhn

Anlage: Bild 59 RAS 06

Verteiler: Ortschaftsrat Beyendorf-Sohlen; 61.33

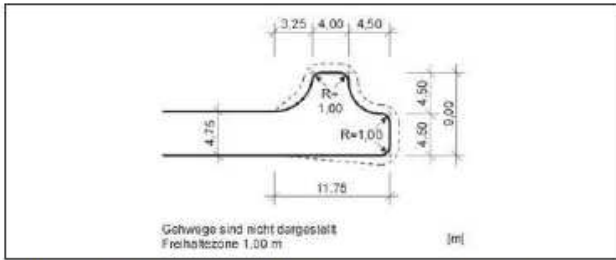


Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw

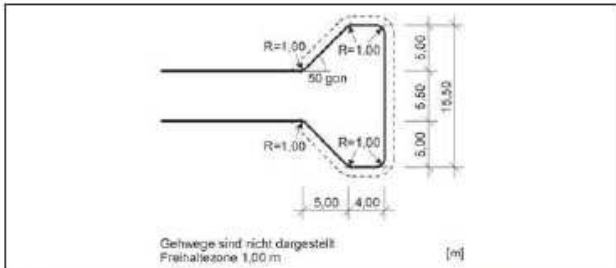


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

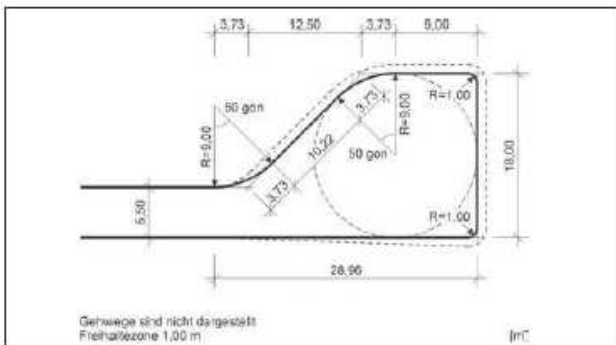


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

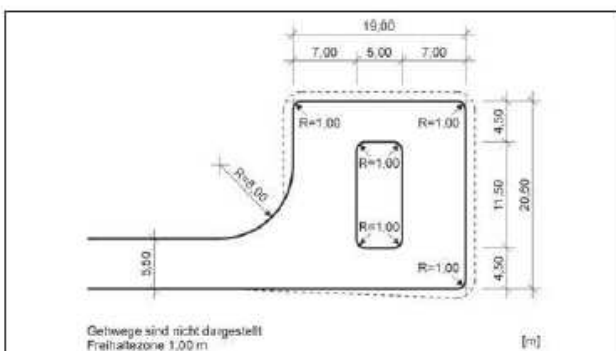


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

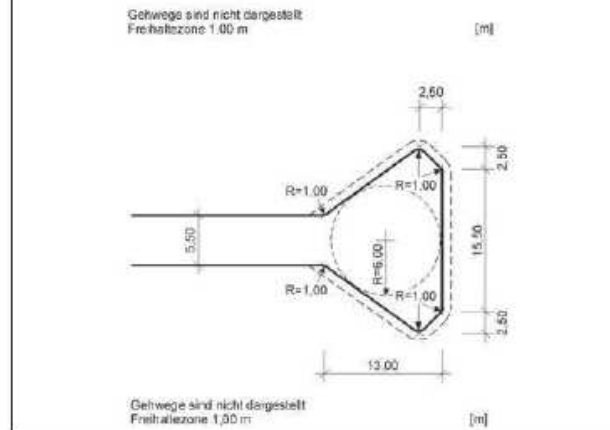
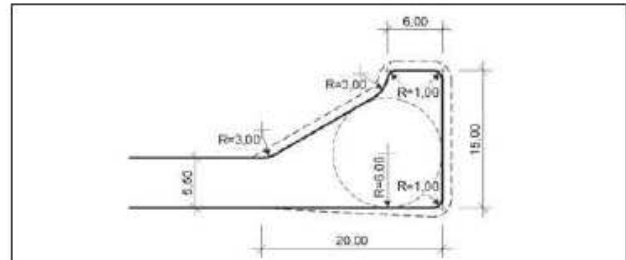


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

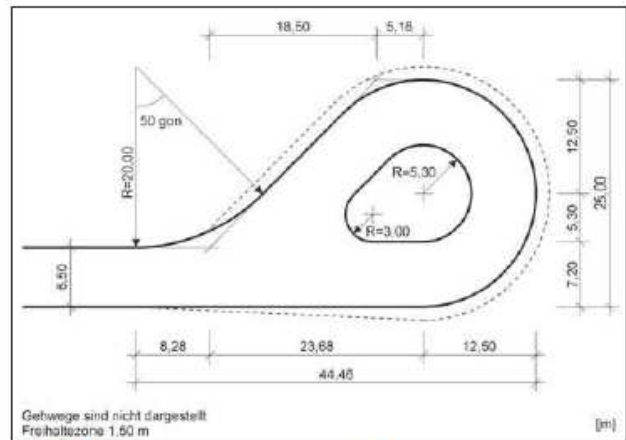


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

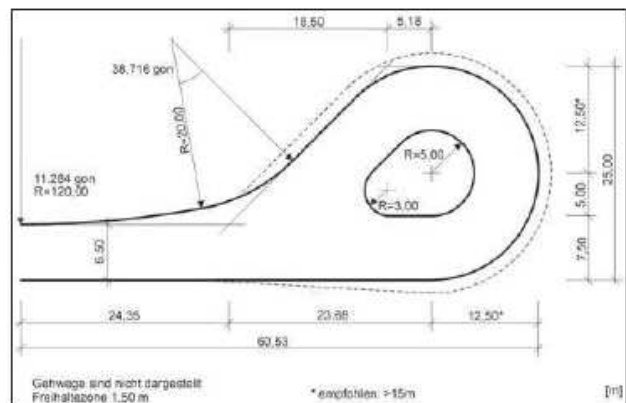


Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse