

Protokoll zur BÜRGERVERSAMMLUNG Änderung des B-Planes Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße“		Datum: 21.09.2020 Bearbeiter: Frau Deutsch Tel.:0391 540 5393 E-Mail: marion.deutsch@spa.magdeburg.de
Datum:	10.09.2020, 17:00 Uhr	
Besprechungsort:	Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, Mensa	
Leitung:	Frau Deutsch – Abteilung 61.30	
Teilnehmer:	Erschließungsträger, Planungsbüro, ca. 30 Bürger	

BÜRGERVERSAMMLUNG zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße“

Frau Deutsch begrüßt die Anwesenden und erläutert das Verfahren einer Bauleitplanung sowie den Stand des Verfahrens zum betreffenden Bebauungsplan anhand der Zeitschiene.

Frau Krischel stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße“ vor, die auf Grund der Nutzungsänderung von Grünfläche in Wohnen erforderlich ist. Die geplante Wohnnutzung widerspricht den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der F-Plan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Frau Deutsch stellt die Planungsziele und Inhalte der 1. Änderung im Teilbereich zum B-Plan Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße“ vor:

In dem seit 09.03.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 312-2 "Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße" sind u.a. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" und ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der angedachte Spielplatz stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Nach der Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg besteht im Planbereich sowie der näheren Umgebung kein Bedarf an kleinen Spielplätzen.

Der Stadtrat hat am 20.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung im Teilbereich zum B-Plan Nr.312-2 "Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße" gefasst (DS0482/13). Das Plangebiet befindet sich nördlich der Großen Diesdorfer Straße (rückwärtig des Grundstücks Große Diesdorfer Straße 60) und westlich der Eisnerstraße.

Planungsziel ist die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes. Der Eigentümer strebt die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden an. Es ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Es soll ein kleines, aufgelockertes und intensiv durchgrüntes Wohngebiet im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage entstehen.

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks mit Kaufoption, nördlich der Bauflucht Eisnerstraße, dient dem erforderlichen Ausgleich und Ersatz und soll als Grünfläche festgesetzt werden. Die beabsichtigte Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets umfasst Flächen von Pächtern, die im Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. organisiert sind. Eine Teilfläche nördlich des allgemeinen Wohngebiets wurde vom Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. aufgegeben, diese Flächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

Der Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. bestätigte dass die anwesenden Pächter in der Pächterzusammenkunft am 01.04.2017 einer Kündigung ihrer Einzelpachtverträge unter Einhaltung des Bundeskleingartengesetzes zustimmen. Dies bedeutet u.a., dass Ersatzland bereitzustellen ist. In der Gartenanlage "Harsdorf" sind ausreichend leerstehende Parzellen vorhanden. Die Pächter haben

darüber hinaus einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für ihre Anpflanzungen und Anlagen. Zu den Aufbauten und Anpflanzungen der jeweiligen Gartenparzellen wurden Wertermittlungen vorgenommen. Der Antragsteller wird den betroffenen Parzellenpächtern Entschädigungen in der ermittelten Höhe zahlen.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**, das angeblich nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der anwesende **Eigentümer**, Herr Dr. Littinski, gibt sich zu erkennen und stellt sich gleichzeitig als **Erschließungsträger** der 3 geplanten Parzellen vor. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sei grundbuchlich gesichert.

Mehrere Bürger haben Nachfragen zur **Kündigung der Gartenparzellen**. Herr Littinski erläutert, dass er mit Frau Simon eine Zielvereinbarung erarbeitet hat und diese noch unterschrieben werden muss. Dies soll im Herbst 2020 erfolgen, dann werden die Kleingärtner, wie abgestimmt, ausbezahlt.

Der stellvertretende Vorsitzende der **Gartensparte „Harsdorf e.V.“** erklärt das Prozedere zur Kündigung der Parzellen. Über die Zielvereinbarung wird dem Verband die Kündigung ausgesprochen werden. Dann kann die Kündigung der Parzellen gemäß Bundeskleingartengesetz bis zum Januar jeden Jahres erfolgen, um die Nutzungsaufgabe zum Herbst des jeweiligen Jahres zu erwirken.

Die Kündigung soll bis spätestens **Januar 2021** erfolgen. Das bedeutet, dass die Kleingärten noch bis November 2021 genutzt werden können. Herr Littinski, als Eigentümer der Flächen, sichert zu, dass die Absprachen mit Frau Simon getroffen und dementsprechend umgesetzt werden.

Nachdem klar ist, dass es sich bei der 1. Änderung tatsächlich nur um die Überplanung der Kleingartenparzellen auf den privaten Flächen handelt, wird der im Vorfeld zur Bürgerversammlung veröffentlichte Bericht in der **Volksstimme** als **irreführend** erklärt. Frau Deutsch erläutert, dass es keine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt gab und somit kein Einfluss der Verwaltung auf den Artikel genommen werden konnte. Die offizielle Pressemitteilung erschien am 03.09.2020 in der Volksstimme.

Es gibt Nachfragen von Bürgern zur **Sicherung der restlichen Gärten**, wenn die 6 Parzellen aufgegeben sind. Zunächst wird es einen Bauzaun seitens des Bauherren geben. Dieser wird als unsicher von den angrenzenden Nutzern angesehen, da manche Gebäude auf der Grundstücksgrenze stehen. Herr Littinski sichert eine Einigung im Einzelfall zu und stellt klar, dass die Baustelle so gesichert wird wie es gesetzlich vorgeschrieben ist.

Besorgte Kleingärtner fragen nach zusätzlich entfallenen Gärten durch die Änderung des Bebauungsplanes. Das Stadtplanungsamt sichert zu, dass **keine weiteren Kleingärten überplant** werden.

Von Interesse ist der **Titel des Bebauungsplanes**: warum wurde Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße gewählt. Dies entspricht dem formalen Vorgehen bei der Änderung eines Bebauungsplanes im Teilbereich. Der Titel des ursprünglichen B-Planes wird weitergeführt. Dies dient der besseren Einordnung des Verfahrens für alle Beteiligten.


Stadtrat Canehl gibt **Entwarnung** zur weiteren Überplanung von Kleingärten und fragt nach Frau Simon. Frau Simon hat sich im Vorfeld zur Bürgerversammlung mit Frau Deutsch in Verbindung gesetzt und sie über den Stand des Prozederes informiert. Die Zielvereinbarung muss noch unterschrieben werden.

Der Stadtrat soll den **Entwurf** zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan **Anfang 2021** beschließen, danach erfolgt die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden.

Nach dem offiziellen Ende der Bürgerversammlung gegen 17:30 Uhr nutzen die Anwesenden die Möglichkeit sich bei den Vertretern des Stadtplanungsamtes, dem Eigentümer und beim Planer in kleinen Gesprächsgruppen und an den Schautafeln zu informieren.

18:00 Uhr endet die Bürgerversammlung.

erstellt:



2