

Protokoll zur Bürgerversammlung am 20.10.2021, 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur folgenden Planung:

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1B „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich B

Teilnehmer:

- 8 Bürger*Innen
- Frau Kirchhoff, Stadtplanungsamt (SPA)
- Herr Schrottge, BaulandGesellschaft
- Frau Fischer, BaulandGesellschaft

Durchführung

Die Bürgerversammlung wurde gegen 17:00 Uhr von Frau Kirchhoff eröffnet. Nach der Begrüßung erläuterte sie die Grundzüge und Rechtsauswirkungen eines Bebauungsplanes und die einzelnen Schritte eines Bebauungsplanverfahrens.

Mit dem o. g. Vorentwurf befindet sich der Stand der Planung zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) und dem Entwurf.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Vorentwurf entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Stand 07/2020).

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Bürger*innen schon frühzeitig an der Planung zur städtebaulichen Entwicklung mit einbeziehen. Anregungen und Hinweise können so bei der weiteren Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden und in die Planung mit einfließen.

Anhand des Vorentwurfs erläutert Frau Fischer die Ziele des Bebauungsplanes.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 26.000m², die momentan brach liegt bzw. derzeit als Weide zwischengenutzt wird.

Geplant ist ein Wohngebiet, das den Siedlungsbestand im Umfeld in gleicher Art und Weise baulich ergänzt. Das neue Wohngebiet fügt sich mit ca. 33 neuen Wohneinheiten in den vorhandenen Siedlungscharakter ein. Es ist zwar eine offene Bebauung (o) angedacht, bei der Reihen- (H=Hausgruppen bis max. 50 m Länge), Doppel-(D) und Einzelhäuser (E) zulässig sind, es ist aber zu erwarten, dass vorrangig Einfamilienhäuser gebaut werden.

Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ, die nach der Baunutzungsverordnung zulässig wäre, wird ausgeschlossen. Das heißt, dass nicht mehr als 40 % des Baulandes bebaut bzw. versiegelt werden dürfen. Grund hierfür ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden und eine möglichst lockere Bebauung zur besseren Durchlüftung in Richtung Osten.

Die zulässige Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen von den Verkehrs- und Grünflächen betragen i. d. R. 3,0 m. Zur östlichen Seite beträgt der Abstand wegen des Gewerbes 6,0 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum erfolgt über die Zerrennerstraße im Süden und den Fenchelweg im Norden. Die Erschließungsstraße wird als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche mit einer 2,20 m breiten Entwässerungsmulde hergestellt.

Links und rechts gehen kleine Privatstraßen ab, die die hinteren Bauparzellen verkehrlich und medientechnisch erschließen. Die Straßenraumbreite beträgt 4,00 m. Die Ver- und

Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Schmutzwasserentsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich und stehen aber unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Diese Netzerweiterungen werden in weiterführenden Erschließungsplanungen sowie städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen mit den Versorgungsträgern geregelt.

Das Niederschlagswasser muss auf den privaten Baugrundstücken verbleiben (Versickerung/Verdunstung). Es kann über die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Auch das Anlegen von begrünten Dächern, Mulden-Rigolen-Systemen und Gartenteichen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben, ist möglich. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dezentral im Straßenraum aufgefangen und kann über die Mulden versickern und verdunsten.

Private Grünflächen:

P1 = ist in privatem Fremdbesitz und dauerhaft als Grünfläche festgesetzt.

P2 wird dauerhaft als Grünfläche festgesetzt und der nördlich angrenzenden Bauparzelle zugeordnet.

P3 = östlicher Randbereich wird als 5,00 m breite Grünfläche festgesetzt, dort werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht, die als solche dauerhaft zu erhalten sind

Öffentliche Grünflächen:

Ö2 - 4,00 m breiter festgesetzter Grünstreifen an der hineinführenden Zufahrtstraße. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht, die dauerhaft zu erhalten sind.

Ö1 - Es sind Bestandsbäume zu erhalten und weitere Pflanzungen gemäß Umweltbericht festgesetzt.

Der Satzungsbeschluss wird im 1. Quartal 2023 erwartet.

Im Anschluss nutzten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich mit folgenden Themenschwerpunkten zur Planung zu äußern:

1) Durchgangsverkehr oder Sackgasse?

Die geplante Durchgängigkeit der Erschließungsstraße wird von mehreren Bürgern äußerst kritisch gesehen. Es sei mit Ausweichverkehr („Schleichverkehr“) zu rechnen, um den Ampelknoten in der Hannoverschen Straße / „Kümmelsberg“ zu meiden. Zu erwarten sei, dass neben dem Nord-Süd-Verkehr auf der Straße „Kümmelsberg“ auch Anwohner des vom südlichen Wohngebiet verkehrlich abgekoppelten nördlichen Wohngebietes im Teilbereich A die Möglichkeit nutzen, die Ampel im Süden zu umfahren. Damit werde ein Verkehrsfluss provoziert, der für die Verkehrsanlage des kleinen Wohngebietes nicht vorgesehen ist und den Anwohnern nicht zugemutet werden könne.

Es wurde angeregt, falls nicht bereits erfolgt, eine Verkehrsuntersuchung für den gesamten Kümmelsberg zu veranlassen.

2) Baufenster

Ein Anwohner des Minzeweges (Teilbereich A) hat Bedenken wegen der tiefen Baufenster, so dass Bebauung bis 3 m an seine Grundstücksgrenze heranrücken dürfe. Herr Schrottgge kündigt an, die Notwendigkeit der tiefen Baufenster noch mal zu prüfen und wo es möglich ist anzupassen.

3) Entwässerung

Im Norden endet die Straße mit einer Mulde am benachbarten B-Plan-Gebiet. Es wurde nachgefragt, wohin die Entwässerung des Oberflächenwassers von der Straße erfolge? Herr Schrottge erläutert, dass der Großteil des Oberflächenwassers, das im Teilbereich B anfallt, innerhalb des B-Plan-Gebiets Teilbereich B in die Mulden geleitet und dort versickert und verdunstet. Das Oberflächenwasser auf dem Straßenabschnitt beginnend vom Mobilitätspunkt bis zur Zerrenner Straße wird aufgrund des Straßengefälles in den Mischwasserkanal in der Zerrenner Straße eingeleitet.

4) Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger (Hartmuth Koblichke - Grüne, BUND) kritisierte, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zu kurz käme. Die Bürger würden nicht ausreichend informiert über Beteiligungen an B-Plan-Verfahren. Frau Kirchhoff verweist auf die ortsübliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung in der Volksstimme und im Internet auf der Seite der Landeshauptstadt Magdeburg.

Allgemeines

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs haben die Bürger*Innen erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Diese fließen in den Abwägungsprozess mit ein und sind je nach Wichtung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Bekanntgabe erfolgt wieder über die Volksstimme und im Internet auf der Seite der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Veranstaltung endet gegen 18:15 Uhr.

Erstellt: *Kirchhoff*