

Protokoll zur Bürgerversammlung am 28.06.2022, 17 Uhr in der Mensa Baudezernat
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 451-2B „Buckau West“

Teilnehmer:

- 16 Bürgerinnen und Bürger
- Frau Jungk, Stadtplanungsamt (SPA)
- Frau Krischel, Stadtplanungsamt (SPA)
- Frau Callehn, Stadtplanungsamt (SPA)

Durchführung

Frau Jungk eröffnet die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr und erläutert den allgemeinen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Sie verweist auf den konkreten Stand des Verfahrens und die bisherigen Schritte, auf die bestehende Situation im Plangebiet und auf die Möglichkeit weiterer Bürgerbeteiligung.

Anschließend übergibt Frau Jungk das Wort an Frau Krischel. Sie stellt Allgemeines zum Flächennutzungsplan (FNP), den aktuellen F-Plan und die geplante Änderung im Teilbereich dar. Die Gewerbefläche im aktuellen FNP soll in gemischte Baufläche geändert werden. Aufgrund der geänderten Nachfrage von Gewerbeflächen und Wohnflächen und den geänderten Immissionswerten haben sich die Planungsziele geändert.

Frau Jungk erklärt daraufhin detailliert die Planungsziele des Bebauungsplanes (B-Plan), die vorangegangenen Planungsschritte und Inhalte des aktuellen Bebauungsplanentwurfs.

- Verkehrliche Anbindung über eine bahnparallele Erschließungsstraße mit Vorrang gegenüber dem Radverkehr
- Überbaubare Flächen als urbanes Gebiet
- Wegeverbindung im Plangebiet
- Grünstreifen entlang der Bahnflächen
- Umweltprüfung und laufende Gutachten
- Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan in der Kapellenstraße

Nach der Vorstellung des Entwurfs ergab sich ein Austausch von Fragen und Bedenken.

1. Macht es Sinn, 4-5 geschossige Bebauung statt Einfamilienhäuser?
A: Es handelt sich um ein innenstadtnahes Gebiet. Zudem ist die mehrgeschossige Bauweise in Buckau prägend und soll im Geltungsbereich aufgegriffen und fortgesetzt werden. Die Nähe zur S-Bahn und Straßenbahn

bietet eine optimale Erschließung durch den ÖPNV. Die Nachfrage an Einfamilienhäuser wird in anderen Stadtgebieten gedeckt.

2. Wer ist die Zielgruppe? Wer soll dort hinziehen?
A: Der B-Plan gibt den Rahmen für mögliche Bebauungen. Investoren setzen den mehrgeschossigen Wohnungsbau um.
Es ergibt sich eine Diskussion zu preiswertem Wohnungsbau.
3. Ein Bürger fragte, wie realistisch die Umsetzung der Erschließungsstraße ist, die den Verkehr der Karl-Schmidt-Straße (ehm. Sporthalle) aufnehmen kann.
A: Frau Jungk erläutert, dass es sich um eine Erschließungsstraße für die neu hinzukommenden Anwohner handelt. Der Verkehr der zukünftigen Anwohner der eh. Sporthalle kann, laut eines Gutachtens zum Bauantrag, die Karl-Schmidt-Straße aufnehmen.
4. Es erfolgte die Nachfrage, wie der dortige Radschnellweg realisiert werden soll.
A: Es handelt sich nicht um einen Radschnellweg entsprechend der bestehenden Förderrichtlinien. Für die Erschließungsstraße ist eine fahrradfreundliche Planung z.B. in Form einer Mischverkehrsfläche, 30er Zone o.ä. vorgesehen, welche eine gemeinsame Nutzung ermöglichen soll.
In dem Zusammenhang wird auf einen ca. 3,00m Höhenunterschied an der Coquiststraße/ verlängerte Klosterbergstraße hingewiesen. Dieser ist bekannt und wird in der noch folgenden Straßenplanung berücksichtigt.
5. Der Bürger fragte zudem, ob an der Ecke Porsestraße/ Coquiststraße ebenfalls eine hohe Geschossigkeit vorgesehen ist.
A: Die Festsetzungen enthalten eine zwingende 3 Geschossigkeit.
6. Von Anwohnern der Kapellenstraße werden Bedenken zur Erschließungssituation geäußert. Es wird ein Verkehrskollaps befürchtet.
A: Frau Jungk erläutert, dass die Dringlichkeit der Verkehrserschließung bewusst ist. Jedoch benötigt das Einstellen von Geldern in den Haushalt und die daraus folgende Beauftragung der Leistungen einen längeren Zeitraum (ca. 5-7 Jahre). Ergreifen sich zeitnahe Möglichkeiten, werden diese ergriffen. Es wird verwiesen, dass für den Ausbau der Kapellenstraße bereits eine vertragliche Regelung zur Herstellung besteht. Die zeitnahe Umsetzung wurde vom anwesenden Investor bestätigt.
7. Eine Bürgerin stellte fest, dass das Gebiet derzeit sehr grün ist und fragt nach, ob es Bestrebungen für mehr Grün gibt.
A: Der Großteil der Grünflächen ist auf dem festgesetzten Streifen, zwischen Bahnfläche und Erschließungsstraße vorgesehen. Es werden weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen. Im Umweltbericht werden alle Umweltbelange berücksichtigt.
8. Kritisch wurde sich diesbezüglich zur Blockrandbebauung geäußert. Sie sei nicht stadtbildprägend.
A: Frau Jungk gab den Hinweis, dass diese in Buckau prägend ist und durch die Festsetzungen auch eine Begrünung der Innenhöfe erfolgen muss. Es erfolgt eine Überprüfung der Verkehrsräume hinsichtlich möglicher Baumfestsetzungen bzw. eine Beachtung in der weiteren Verkehrsplanung.
9. Ist eine Abweichung der Baulinien möglich?
A: Ja, die textlichen Festsetzungen ermöglichen ein Vor- und Zurückspringen von den Baulinien.
10. Ein weiterer Bürger stimmt zu, dass die Blockrandbebauung nicht attraktiv ist und die Häuserschluchten nicht zum Spazierengehen einladen.
A: Frau Jungk weist auf die Knötchenlinie hin, welche bereits eine Begrenzung der Gebäudehöhe im rückwärtigen (östlichen) Bereich auf 3 Geschosse beinhaltet.
11. Wie erfolgt die Medienerschließung?

A: Im westlichen Bereich wird ein Großteil neu, im Bereich der Erschließungsstraße verlegt. Auf die Nachfrage nach Fernwärme wird auf die Städtischen Werke Magdeburg verwiesen. Die Verlegung in dem Bereich wäre hinsichtlich des Platzbedarfs möglich.

12. Eine Bürgerin erkundigt sich, ob aufgrund des neuen Wohnraumpotentials ein Spielplatz errichtet wird.

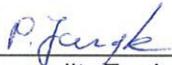
A: Den Kleinkindspielplatz regelt die BauO auf dem jeweiligen Grundstück. In der bisherigen Spielplatzkonzeption ist für das Gebiet kein Bedarf genannt. Im weiteren Verfahren wird jedoch der Stadtgartenbetrieb beteiligt, welcher den Bedarf ermittelt. Ergibt die Prüfung, dass die umgebenden Spielplätze den Bedarf nicht decken können, ist eine Beteiligung der Investoren gemäß Stadtratsbeschluss möglich.

Ergänzend wird noch auf den Bedarf eines Mehrgenerationen(spiel)platzes hingewiesen. Dieser Bedarf kann nicht berechnet werden. Jedoch kann bei der späteren Gestaltung der Freiflächen auf die Belange Rücksicht genommen werden.

13. Ein Anlieger verweist noch auf seinen bestehenden gewerblichen Betrieb, welcher nicht eingeschränkt werden darf. Eine Baulinie kollidiert hier mit seiner Zufahrtsstraße.

A: Die Festsetzung urbanes Gebiet ermöglicht weiterhin die gewerbliche Nutzung. Da die Zufahrt in seinem Eigentum liegt und es keine Pflicht zur Bebauung gibt, ist die Erschließung der Halle weiterhin gegeben.

Es wurden keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert. Die Bürgerversammlung wurde 18:00 Uhr beendet.



Aufgestellt: Fr. Jungk



Zur Kenntnis: Fr. Schäferhenrich