

**Bebauungsplan Nr. 258-3 A „Heumarkt Teilbereich A“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer
Sitzung der Arbeitsgruppe Gemeinwesenarbeit Ostelbien**

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 12.07.2022 um 18.00 Uhr im Jugend- und
Sozialzentrum „Mutter Teresa“, Am Charlottentor 31 in Magdeburg**

Teilnehmer*innen:

ca. 50 Bürger*innen

Vertreter*innen der Stadtverwaltung:

Frau Lehmann, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes

Herr Eins, Leiter der Baumaßnahme Ersatzneubau Strombrückenzug

Frau Jäger, Abteilung Stadterneuerung des Stadtplanungsamtes

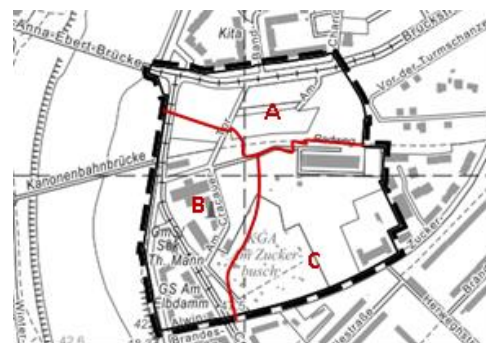
Zu Beginn der Veranstaltung erläutert Frau Lehmann die Funktion eines Bebauungsplanes sowie das Verfahren bis zu dessen Rechtskraft. Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens und zeigt Möglichkeiten der Bürger*innenbeteiligung auf. Während der Veranstaltung können zum Vorentwurf sowie bei der öffentlichen Auslegung zum Entwurf Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

Die frühzeitige Bürger*innenbeteiligung dient der Erörterung eines ersten Meinungsbildes der Bürger*innen zur Planung.

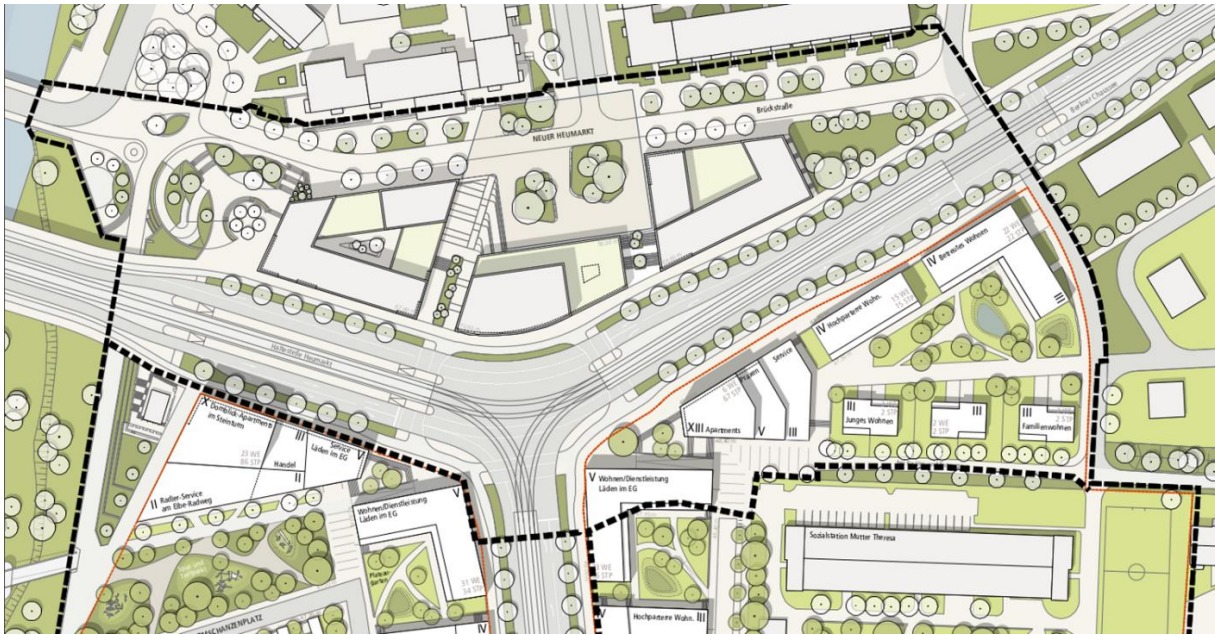
Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken werden im Verfahren gewichtet und gegeneinander abgewogen. Abschließend entscheidet der Stadtrat über verfahrensrelevante Stellungnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258-3 „Heumarkt“ wurde bereits 2019 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste das gesamte Gebiet des städtebaulichen Wettbewerbs, welcher im Jahr 2017 durchgeführt wurde und aus welchem das Büro für Städtebau und Architektur Grunwald & Grunwald aus Leipzig als erster Preisträger hervorging. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden schrittweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Wettbewerbsbeitrages geschaffen.

Mit der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde ersichtlich, dass eine Entwicklung des Heumarkt-Areals aufgrund der Eigentumsituation nur schrittweise erfolgen kann. Die Planungen werden in drei Abschnitten fortgeführt (Teilbereich A, B und C). Es handelt sich somit zukünftig um drei Bebauungspläne, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten geplant werden. Die Veranstaltung dient der Vorstellung der Planung für den Teilbereich A.



Teilbereiche des B-Plans Nr. 258-3 „Heumarkt“



Bebauungsvorschlag Büro für Städtebau und Architektur Grunwald & Grunwald, Leipzig

Frau Lehmann erläutert den Vorentwurf zum Bebauungsplan:

Das Leitbild des städtebaulichen Entwurfs umfasst die Entwicklung lebendiger funktionsgemischter Quartiere. Ein Platz, um welchen sich in den Erdgeschosszonen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gruppieren, soll den „Neuen Heumarkt“ bilden. In den oberen Geschossen sowie im Ostteil des Bebauungsplanes überwiegt das Wohnen in Abhängigkeit der anstehenden Lärmuntersuchungen.

Für die bauliche Struktur ist überwiegend eine kompakte geschlossene Bauweise vorgesehen, welche in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Norden vier- bis fünfgeschossige Baukörper mit Traufhöhen zwischen 16 und 19 Metern vorschlägt. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich (im Vorentwurf MU4) wird derzeit die Möglichkeit eines Hochpunktes geprüft. Laut Hochhauskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, welches dem Stadtrat derzeit zur Beschlussfassung vorliegt, ist dies städtebaulich möglich.

Im Südosten des Baugebietes lockert sich die Bebauung in Form eines Wohngebietes auf. Vorstellbar wären hier dreigeschossige Doppelhäuser, welche zwischen den geplanten kompakten höheren Baukörpern und der bereits entstandenen Einfamilienhausbebauung im Westen vermitteln.

Das gesamte Plangebiet wird mit Wegeverbindungen für Fußgänger- und Radfahrer durchzogen. Eine Grünfläche im Osten sowie ein freiraumplanerisch gestalteter Platz im Westen der Brückstraße bieten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit. Die Umweltbelange werden derzeit in einem Umweltbericht untersucht. Bereits jetzt beinhaltet der Bebauungsplan-Vorentwurf Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung.

Seitens der anwesenden Bürger*innen bestanden interessiert Nachfragen und Anregungen zu folgenden Themen:

Schulen- und Kita`s

Ein Bürger verweist unter Zustimmung mehrere Anwesenden auf die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten Planung für Schulen und Kita`s in diesem Gebiet.

Frau Lehmann erläutert, dass die Beteiligung des Fachbereichs Schule- und Sport sowie des Jugendamtes am Bauleitplanverfahren erfolgt und diesbezüglich noch einmal gezielt nachgefragt wird.

Fuß- und Radweg „Kanonenbahn“

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Erhalt der Kanonenbahn. Frau Lehmann erläutert, dass diesbezüglich keine Veränderungen erfolgen.

Höhe der Baukörper

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Geschosshöhen der Gebäude festgesetzt werden können. Frau Lehmann erläutert, dass unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche Geschosshöhen bedingen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist noch nicht klar, welche und wie viele Geschosse beispielsweise gewerblich genutzt werden. Eine Festsetzung von Geschossen kann und soll daher nicht erfolgen. Jedoch ist die Gesamthöhe der Gebäude im Planteil fest definiert.

Hochhaus im Kreuzungsbereich

Zu diesem Thema gab es drei Meinungsäußerungen. Zwei Bürger konnten sich einen Hochpunkt an dieser Stelle vorstellen, ein Bürger hingegen findet die Idee schwierig.

Gestaltung der Baukörper

Mehrere Bürger wünschen sich eine hochwertige Bebauung entlang der Brückstraße. Es wird auf die Möglichkeit einer Konzeptvergabe für das Grundstück eingegangen, wonach Investoren sich mit einem Hochbaukonzept an der Ausschreibung des Baugrundstückes bewerben. Der Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Magdeburg wird dabei beratend zur Seite stehen.

Gesamtentwicklung

Ein Bürger macht darauf aufmerksam, dass die Gesamtentwicklung, insbesondere der Teilbereich B weiterverfolgt werden sollte.

Laut Frau Lehmann deckt sich das mit den Zielen der Stadtplaner*innen. Die Eigentümerstruktur erfordert jedoch eine Bodenordnung, da die städtebaulichen Ziele sonst nicht umsetzbar sind. Hierzu bedarf es weiterer Gespräche mit den Eigentümer*innen und gegebenenfalls einer Bodenordnung, was einen mittel- bis langfristigen Zeitraum einnimmt.

Wohngebiet entlang der Kanonenbahn

Der Vorschlag der Doppelhäuser wird von zwei Bürger*innen gegensätzlich diskutiert. Es findet sich sowohl eine Zustimmung als auch der Wunsch nach einer höheren Bebauung an dieser Stelle.

Jugend- und Sozialzentrum „Mutter Teresa“

Eine Vertreterin des Jugend- und Sozialzentrums „Mutter Teresa“ gibt zu bedenken, dass hier entsprechende Geräusche verursacht werden (z.B. Bolzplatz) und bitten Konflikte mit der entstehenden Wohnbebauung zu vermeiden. Eine öffentliche Nutzung, wie beispielsweise eine Kita, könnte einem Konflikt vorbeugen.

Energieversorgung und Stadtklima

Ein Bürger erkundigt sich, ob Vorgaben bezüglich der Energieversorgung mit Fernwärme gemacht werden können. Weiterhin wird die Frage nach einer guten Durchlüftung des Gebietes gestellt.

Bei der Vielfalt möglicher Energieträger bestehen kaum Möglichkeiten, dies verbindlich im Bebauungsplan vorzuschreiben. Jedoch wird die Anregung noch einmal im Rahmen der Ausschreibung des Grundstückes geprüft.

In Bezug auf das Stadtklima berichtet Frau Lehmann, dass ein gesamtstädtisches Klimagutachten erstellt wurde, aus welchem Vorgaben für Neubebauung hinsichtlich Kaltluftschneisen und -entstehungsgebiete hervorgegangen sind. Innerhalb der Stadtverwaltung vertritt die Stabsstelle Klima diese Belange. Es erfolgt eine Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren.

Straßenbahnhaltestellen

Eine Bürgerin erkundigt sich nach der zukünftigen Lage der Straßenbahnhaltestellen. Herr Eins erläutert die Lage.

Kleingartenanlage „Am Zuckerbusch“

Eine Vertreterin der Kleingartenanlage „Am Zuckerbusch“ erkundigt sich nach den Auswirkungen der Bebauungsplanung für die Kleingärtner*innen.

Frau Lehmann bringt den Beschluss des Stadtrates in Erinnerung, wonach die Kleingartenanlage im Bestand gesichert bleiben soll.

Da auch die Nutzung der Freifläche für das Jugend- und Sozialzentrum „Mutter Teresa“ durch einen Grundstücksankauf der Landeshauptstadt Magdeburg gesichert wurde und die dort befindlichen Landesliegenschaften nicht einer städtebaulichen Quartiersentwicklung zugänglich sind, wird der Teilbereich C derzeit nicht weiter betrachtet.

Kein Einfluss besteht jedoch darauf, ob der jetzige Eigentümer die Fläche die Kleingartenanlage veräußert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten wurde der Tagesordnungspunkt der Arbeitsgruppe Gemeinwesen und damit die frühzeitige Bürgerbeteiligung gegen 19:30 Uhr beendet.

aufgestellt:



Lehmann