

Bebauungsplan Nr. 353-5 „Halberstädter Chaussee/ Hängelsbreite“

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

Protokoll zur Bürgerversammlung am 18.09.2024 um 17:30 Uhr in der Mensa des Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg

Teilnehmer*innen:

ca. 14 Bürger*innen (laut Umfrage alle aus Ottersleben als interessierte Bürger, ca. 3 – 5 davon Interessenten an Wohnraum)

Vertreterinnen der Stadtverwaltung:

Frau Bruhn, Frau Wöbse, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Sachbearbeiterinnen im Team Bebauungspläne

Weitere Teilnehmer:

Herr Wehe, Planer des Bebauungsplans, plan d: partner wehe & gotzner architekten + ingenieure

Herr Fischbeck, Vorstand der MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Frau Bruhn eröffnet die Bürger*innenversammlung um 17:30 Uhr und stellt die Vertreterinnen der Stadtverwaltung und den Vertreter des beauftragten Planungsbüros vor. Anschließend begrüßt Frau Bruhn die Anwesenden.

Frau Bruhn verweist darauf, dass die Veranstaltung protokolliert wird. Dabei handelt sich um kein wortwörtliches Protokoll, sondern um eine Stimmungsaufnahme zum Projekt, bei der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürger*innen aufgenommen werden.

Frau Bruhn erläutert den Ablauf der Veranstaltung anhand einer Präsentation. Auf dem Luftbild zeigt sie die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und die Einbindung im Stadtteil. Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans (B-Plans) werden erläutert: So soll auf dem ca. 17.500 m² großen Areal Baurecht für mehrgeschossigen Wohnungsbau für eine Wohnungsgenossenschaft entstehen.

Anhand eines Schemas zum Verfahrensablauf erläutert Frau Bruhn den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes.

Sie verweist auf den frühen Stand des Planverfahrens und zeigt die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger*innen haben während der Bürger*innenversammlung zum Vorentwurf sowie bei der 4-wöchigen öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzubringen bzw. eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange werden dann durch die Verwaltung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Abwägung durch den Stadtrat beschlossen.

Die Stellungnehmer*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll der Bürger*innenversammlung wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte.

Im 2. Teil der Präsentation stellt Herr Wehe den Bebauungsplan vor.

Die ca. 1,7 ha große Fläche befindet sich an der Halberstädter Chaussee Ecke Hängelsbreite.

Entlang der Halberstädter Chaussee befinden sich zwei große Wohngebäude der MWG in zweigeschossiger Bauweise mit Halbkeller + Satteldach. Geplant sind 6 weitere Baufelder für die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern in Form einer Punkt- und Zeilenbebauung in dreigeschossiger Bauweise + Staffelgeschoss. Die bereits vorhandene Erschließung von der Hängelsbreite und Halberstädter Chaussee wird genutzt und mit straßenbegleitenden Stellplätzen versehen. Die Grüne Mitte wird als private Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt. Die Bäume sind weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Um die grüne Mitte

gruppieren sich die Baufelder. Das Plangebiet wird mit einer Heckenstruktur eingegrünt. Eine weitere private Grünfläche soll zwischen dem rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser in der Hängelsbreite und dem östlich geplanten Wohnhaus entstehen. Es ist ein Fuß- und Radweg westlich der grünen Mitte festgesetzt, welcher eine fußläufige Verbindung für die Allgemeinheit von der westlich an das Plangebiet angrenzenden Privatstraße (Birngarten) bis zur Halberstädter Chaussee ermöglicht.

Im 3. Teil der Veranstaltung melden sich die Bürger*innen zu Wort. Die Fragen beziehen sich auf das Verfahren, die Dauer des Verfahrens, die Stellplätze im Plangebiet und der Umgebung, die fußläufige Durchwegung und das Wohnungsangebot.

Wie lange dauert das Verfahren?

Frau Wöbse teilt mit, dass ein Bauleitplanverfahren in der Regel 2-3 Jahre dauert. Dies ist von verschiedenen Faktoren abhängig. In diesem Fall hatte das Verfahren 2015 begonnen. Der Vorhabenträger (MWG) hatte seine Prioritäten zwischenzeitlich zu Gunsten anderer Projekte in Magdeburg verschoben, ähnlich war es auch im Bereich der Verwaltung. Zudem gab es Abstimmungsbedarf zum Thema Ausgleich eines anderen B-Planes, welcher in diesem B-Plan berücksichtigt werden sollte. Diesbezüglich musste ein Stadtratsbeschluss abgewartet werden.

Wann mit der Auslegung bzw. Fortführung des Entwurfs gerechnet werden kann, kann derzeit nicht sicher beantwortet werden.

Wie viele Stellplätze sind geplant? Ist damit zu rechnen, dass die Straßen im Bereich Birngarten zugesperrt werden, da ja eine fußläufige Verbindung zum Plangebiet besteht? Und welches Wohnangebot wird vorgesehen?

Herr Wehe teilt mit, dass für 70 Wohnungen 76 Stellplätze im Gebiet geplant sind, die Hälfte davon ist unterirdisch verortet und wird mit einem Gründach versehen.

Frau Wöbse erläutert, dass die Stellplätze möglichst nahe der geplanten Wohnbebauung zugeordnet sind, um kurze Wege vom Auto zur Wohnung zu gewährleisten. Eine Erhöhung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Birngartens wird nicht erwartet.

Herr Fischbeck stellt sich als Vorstand der MWG vor und verweist auf das vielfältige geplante Wohnungsangebot der MWG, welches in diesem Bereich überwiegend 2-Raumwohnungen (51 % bzw. 36 Wohnungen) vorhält. Diese Haushalte werden oft von älteren Bewohnern gemietet, die oft nur einen Stellplatz benötigen. Zudem ist ein guter ÖPNV-Anschluss vorhanden. Des Weiteren sind 22 3-Raum- und 12 4-Raumwohnungen vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei (ebenerdig oder mit Fahrstuhl) zugänglich.

*Seitens der Anwohner*innen werden Bedenken zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen bezüglich der dort vorhandenen Ampeln in der Halberstädter Chaussee äußert. Es wird befürchtet, dass es zu Stau in der Hängelsbreite kommt und der Bus behindert wird. Zudem wird gefragt, ob die geplante Erschließung als Einbahnstraße vorgesehen ist.*

Herr Wehe und Herr Fischbeck teilen mit, dass die Zufahrtbereiche bereits bestehen und in Nutzung sind. Die Erschließung ist in beiden Richtungen nutzbar. Bedenken bezüglich der Ampeln werden durch den zusätzlichen Verkehr nicht gesehen. Die Planstraße ist lang genug, um auch mit dem PKW warten zu können, um auf die Hängelsbreite oder auch Halberstädter Chaussee einzubiegen.

Abschließend bedanken sich die Vertreter*innen der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Bürger*innenversammlung.

Die Versammlung endet gegen 18:10 Uhr.

aufgestellt: Wöbse

