

Ergebnisvermerk/Protokoll Thema		Datum: 27.09.2017 Bearbeiter: Frau Heinicke Tel.: 5405322 E-Mail: Annette.Heinicke@spa.magdeburg.de AZ: 61.31/Hei
Bebauungsplan Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ Bebauungsplan Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ Bürgerversammlung (Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB)		
Datum:	26.09.2017, 18:00 - 19:10 Uhr	
Besprechungsort:	Familienhaus im Park, HohepfortestraÙe 14, 39106 Magdeburg	
Leitung:	Frau Schäferhenrich, Abteilungsleiterin verbindliche Bauleitplanung	
Teilnehmer:	s. Anlage Teilnehmerliste	
Verteiler:	61.33 Original, Kopie 61.31	

Anlass:

Am 06.09.2007 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ und am 22.01.2015 die Aufstellung des B-Planes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“. Beide Bebauungspläne werden im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, eine Bürgerversammlung wird dennoch durchgeführt, um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Information und zu Stellungnahmen zu geben.

Inhalt der Bürgerversammlung

Nach der Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger und der Vorstellung der Vertreter der Verwaltung erläuterte Frau Schäferhenrich den Anlass der Bürgerversammlung in Bezug auf das Bauleitplanverfahren. Sie machte Ausführungen zu Erforderlichkeit, Inhalt, Aufgaben und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Insbesondere machte Sie auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Hinweisen aufmerksam und erklärte die Bedeutung der Abwägung für das Aufstellungsverfahren. Sie verwies auf die Anonymisierung der Angaben zu Personen und Adressen.

Frau Heinicke erläuterte anhand des Luftbilds die Lage der Plangebiete und das städtebauliche Umfeld sowie die allgemeinen Planungsziele. Sie erläuterte die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für die Plangebiete und die damit verbundene Folgewirkung der Entwicklung der B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan.

Anschließend erklärte Frau Heinicke anhand der B-Plan-Vorentwürfe für beide Bebauungsplangebiete die geplanten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Erschließung und Grünflächen. Auf die Berücksichtigung der Umweltbelange und zugehörige Erfassungen wurde dabei verwiesen.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurden folgende Fragen zum B-Plan-Gebiet 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“ gestellt:

Frage: Warum wurde das ehemalige TGA-Gelände nicht in den B-Plan-Geltungsbereich einbezogen?

Antwort: Der Bebauungsplan umfasst die Flächen, für welche aktuell ein Regelungsbedarf besteht. Das ehemalige TGA-Grundstück kann im Rahmen der allgemeinen planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB weiter gewerblich genutzt werden. Der Grundstückseigentümer hat leider weder zurückliegend noch derzeit Entwicklungsabsichten. Bestehen Veränderungswünsche, kann hier ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Frage: Ist entlang der Bahnlinie eine Lärmschutzwand vorgesehen?

Antwort: Diese Frage kann noch nicht abschließend beantwortet werden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde aktuell beauftragt, die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

Frage: Wie viele Geschosse darf die zukünftige Bebauung aufweisen?

Antwort: Die zulässige Geschossigkeit wird anhand der planerischen Festsetzungen gezeigt und erklärt. Entlang des östlichen Straßenrands sind 3 bis 5 Geschosse entsprechend des Bestands zulässig, im westlichen Abschnitt der Sieverstorstraße 2 bis 4. Rückwärtig kann 2- bis 3-geschossig gebaut werden.

Frage: Warum wird nicht die vorhandene Zufahrt zum Garagenkomplex zur Erschließung genutzt?

Antwort: Diese Zufahrt soll zur öffentlichen Straße ausgebaut werden, das betreffende Flurstück liegt aber nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174-5, sondern im benachbarten, ebenfalls noch im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“.

Frage: Was passiert mit der ehemals vom Kolping-Bildungswerk genutzten Villa?

Antwort: Dieses Gebäude ist ein Baudenkmal und als solches im B-Plan ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme). Der B-Plan trifft bestandssichernde Festsetzungen.

Frage: Befinden sich die Grundstücke für die geplante öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt?

Antwort: Nein. Die Grundstücke im gesamten Geltungsbereich befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Im Rahmen der Planrealisierung bestehen verschiedene Möglichkeiten. Ggf. kann eine Umlegung (Bodenordnungsverfahren) erfolgen, die Herstellung kann über städtebauliche Verträge geregelt werden oder es erfolgt ein Ankauf durch die Stadt z.B. im Rahmen von Fördermittelprogrammen.

Frage: Was passiert mit den Gärten der Bahn-Landwirtschaft?

Antwort: Im Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Kleingärten. Gärten der Bahn-Landwirtschaft befinden sich westlich und östlich dieses B-Planes.

Frage: Welche Abstände sind erforderlich für Neubebauung zur Bahntrasse?

Antwort: Der B-Plan sieht aktuell einen Abstand von mindestens 45 m vor, die Deutsche Bahn wird im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt. Außerdem bleibt das schalltechnische Gutachten mit seinen Ergebnissen abzuwarten.

Frage: Viele Gebäude weisen einen schlechten baulichen Zustand auf oder stehen bereits leer. Gibt es Kontakte mit den Eigentümern?

Antwort: Teilweise bestehen Kontakte mit Eigentümern. Grundsätzlich greift der B-Plan zwar in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer ein, dies ist aber rechtlich zulässig und es sind aktuell keine Verschlechterungen gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB (vor B-Plan-Aufstellung) geplant. Für viele Grundstücke erhöht sich die bauliche Nutzbarkeit gegenüber dem bestehenden Baurecht.

Frage: Welche gewerblichen Nutzungen sind im Mischgebiet zulässig?

Antwort: In Mischgebieten sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Frage: Was wird aus der Bestandsbebauung? Wann erfolgt eine Sanierung?

Antwort: Auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht keine Pflicht zur Errichtung von Gebäuden oder zur Sanierung des Bestands. Der B-Plan setzt einen baulichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die Eigentümer der Grundstücke entscheiden, ob und wann gebaut wird. Es besteht jedoch eine – von der B-Plan-Aufstellung unabhängige – Arbeitsgruppe bei der Stadt für sanierungsbedürftige Immobilien. Hier wird der direkte Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern gesucht, um Entwicklungen zu befördern.

Zum Bebauungsplangebiet 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ gab es nachfolgende Fragen und Anregungen:

Frage: Sind an der Ansbacher Straße tatsächlich 5 Geschosse zulässig? Hier liegt das Gelände höher, die Gebäude würden viel höher, als der Bestand auf der Ostseite.

Antwort: Die Festsetzung zur zulässigen Geschosshöhe ist ergänzt durch eine zulässige Trauf- und Firsthöhe. Diese ist an den Gebäudebestand angeglichen. Es ist nicht absehbar, ob die Ge-

ländebeziehungen verändert werden im Rahmen zukünftiger Bebauung. 5 Geschosse Neubebauung sind im Allgemeinen nicht höher als 4 Geschosse Gründerzeitbebauung.

Frage: Was wird aus dem Sudturm? Welche Nutzungen entstehen hier?

Antwort: Das Grundstück ist als Urbanes Gebiet festgesetzt. Zulässig sind hier gleichermaßen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer, welche Nutzungen er im Rahmen dieser grundsätzlichen Zulässigkeit in Anspruch nimmt und plant.

Frage: Es wird nochmals auf die Geländebeziehungen an der Ansbacher Straße verwiesen und eine zu große Gebäudehöhe befürchtet.

Antwort: Es sind absolute zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (bezogen auf Normal Null). Somit besteht keine Gefahr, unter Ausnutzung eines höher liegenden Geländes den Gebäudebestand zu überragen.

Frage: Handelt es sich bei der Mauer entlang der Ansbacher Straße um ein Denkmal?

Antwort: Nein, die Mauer unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Frage: Sind im neuen Wohngebiet auch Einfamilienhäuser zulässig?

Antwort: Nein, nach derzeitigem Planungsstand nicht. Es ist eine städtische, mehrgeschossige Bebauung zwischen mindestens zwei und max. fünf Geschossen geplant. Die Fläche ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage, der anliegenden Straßenbahntrasse und der im Umfeld vorhandenen sozialen und sonstigen Infrastruktur sehr hochwertig, so dass eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung nicht angemessen erscheint. Allerdings kann durch den bzw. die betroffenen Eigentümer hier noch eine Anregung im Planverfahren eingebracht werden, die Entscheidung würde dann beim Stadtrat liegen.

Frage: Es wird einen erheblichen Bevölkerungszuwachs geben. Ist ein Nahversorgungs- und Aufenthaltszentrum für diese neuen Bewohner geplant?

Antwort: Das benachbarte Nahversorgungs- und Aufenthaltszentrum an der Agnetenstraße soll sich weiter entwickeln, hier läuft ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren. Aufenthaltsbereiche für die Bewohner sind nicht unmittelbar geplant, das zulässige Maß der Bebauung (Erläuterung zu GRZ und GFZ sowie Freiflächenanteil erfolgte) sichert im unmittelbaren Wohnumfeld Freiflächen für Kinderspielplätze, ggf. auch Mietergärten oder Mietertreffs.

Frage: Warum ist kein Platz geplant, wo z.B. Gaststätten, Cafés o.ä. eine Aufenthaltsqualität bieten?

Antwort: Diese Nutzungen sind in den festgesetzten Baugebieten zulässig, können aber nicht zwingend vorgegeben werden. Im Rahmen von konkreten Investorenplanungen können diese Bürgerwünsche aber an die jeweiligen Bauherren weiter gegeben werden.

Anregung: Es sollte ein öffentlicher, begrünter Platz festgesetzt werden, auch Begrünung entlang der Straßen.

Antwort: Der Platz am Sudturm würde sich für einen solchen Aufenthaltsbereich grundsätzlich eignen, jedoch kann wie schon erwähnt keine direkte Vorgabe gemacht werden. Bepflanzungsfestsetzungen und Bindungen zum Erhalt von Gehölzflächen sind an einigen Stellen im Plan bereits enthalten.

Frage: An der Sieverstorstraße bestand einmal eine Vielzahl kleiner Geschäfte und Handwerksbetriebe. Ist so etwas wieder geplant? Es wäre schön, wieder Dienstleistung und Gewerbe anzusiedeln.

Antwort: Die B-Plan-Festsetzungen gestatten die Neuansiedlung solcher Nutzungen. Es liegt aber an den jeweiligen Eigentümern und Bauherren, wie und ob sie solche Nutzungen vorsehen. Hier regeln die Marktwirtschaft und das private Interesse, eine planerische, konkrete Vorgabe ist nicht möglich.

Frage: Ist für den beplanten Bereich ein Sanierungsgebiet geplant?

Antwort: Nein. Es wurde geprüft, aber u.a. auch aus Kapazitätsgründen verworfen.

- Frage: Soll an die Sieverstorstraße direkt angebaut werden oder ist hier ein Grünstreifen möglich? Es wird eine zu hohe Verdichtung befürchtet.
- Antwort: Es soll in der alten Bauflucht unmittelbar an der Gehbahnhinterkante neu gebaut werden. Der B-Plan setzt eine Baulinie fest. Mit den festgesetzten Baufeldern und mit der zulässigen Versiegelung werden auch Freiflächen im Innenbereich der neuen Quartiere gesichert. Das ehemalige Brauereigelände war zu fast 100 % versiegelt, die Neubebauung wird auch neue Grünflächen mit sich bringen.
- Frage: Es fehlt die Berücksichtigung sozialer Faktoren. Ist ein Anteil sozialer Wohnungsbau geplant?
- Antwort: Nein. Im gesamten Stadtgebiet gab es noch keine entsprechende Festsetzung in B-Plänen, da aufgrund des umfangreichen Gebäudebestands bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bisher kein Mangel an entsprechenden Mietwohnungen existiert.
- Frage: Auf dem Brauereigelände gab es viele Keller. Bestehen diese noch und ist hier eine Nutzung vorgesehen?
- Antwort: Nach Angaben des Grundstücksbesitzers wurden im Rahmen des Abrisses alle Keller verfüllt.
- Frage: Was ist mit der Abgrenzung der Gärten zum Brauereigelände? Hier besteht eine etwas baufällige Mauer, die den Höhenunterschied ausgleicht.
- Antwort: Hier trifft der B-Plan keine direkten Regelungen. Bleibt die Festsetzung des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges bestehen und wird dieser Weg errichtet, würde im betreffenden Abschnitt eine entsprechende neue Sicherung erforderlich und sicher würde auch eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn erfolgen. Für den östlichen Bereich obliegt das dem dortigen Eigentümer.
- Frage: Wird die Ansbacher Straße aufgeweitet? Wie dicht darf an die Straße herangebaut werden?
- Antwort: Es ist zunächst ein durchgehend 2,25 m breiter Gehweg festgesetzt (erfordert teils Aufweitung, im Norden derzeit schmaler), danach folgt eine Baulinie mit 2 m Abstand. Somit ergeben sich 4,25 m zwischen Fahrbahn und neuer Gebäudekante.
- Frage: Werden alle im B-Plan-Vorentwurf erkenntlichen Straßen öffentlich?
- Antwort: Der B-Plan setzt nur öffentliche Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und Geh-/Radwege fest. Es sind keine privaten Straßen geplant.
- Frage: Mit welcher Frist der Realisierung ist zu rechnen?
- Antwort: Allein die weitere Bebauungsplanaufstellung wird voraussichtlich einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren erfordern. Dabei ist zu beachten, dass entlang der Sieverstorstraße und Ansbacher Straße auch ohne B-Plan ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB besteht, welches zu Bauvorhaben führen kann, wenn eine Übereinstimmung mit den Planungszielen nachgewiesen ist. Hinsichtlich der Umsetzung der Planung im inneren Bereich muss zunächst die Erschließung gesichert sein und ggf. eine Bodenordnung erfolgt sein. Dies kann noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.
- Frage: Gibt es bereits konkrete Investorenanfragen?
- Antwort: Ja, für Teilflächen liegen Anfragen vor.
- Frage: Welche Nutzung ist für das Rayonhaus geplant?
- Antwort: Hier sollen Wohnungen entstehen.
- Frage: Es sind viele neue Wohnungen zu erwarten. Wie ist die Parkplatzerrichtung angedacht?
- Antwort: Für jedes neue Bauvorhaben ist auf den jeweiligen Grundstücken der Nachweis der Unterbringung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zu führen. In den geplanten öffentlichen Straßen wird es teils Straßenrandparken geben als Besucherstellplätze. Für bestehende Gebäude (z.B. Sieverstorstraße 21 bis 24) wurden Flächen als Gemeinschaftsstellplatzanlage im B-Plan-Vorentwurf festgesetzt.

Stellungnahme: Die Sicherung der privaten Gartenflächen wird begrüßt. Für die Prüfung der Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs durch die Vielzahl entstehender Wohnungen wird die Erstellung eines Verkehrskonzeptes erwartet.

Antwort: Die Anregung wird entgegengenommen.

Frage: Ist im Zusammenhang mit der Planung des großen Wohngebietes geprüft worden, ob die umliegenden Schulen und Kindertagesstätten eine ausreichende Kapazität aufweisen?

Antwort: Diese Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren durch die Beteiligung der zuständigen Ämter der Verwaltung. Kindertagesstätten wären im Übrigen im Wohngebiet allgemein zulässig. Ggf. sind nachfolgend weitere Fachplanungen zur Kapazitätserweiterung z.B. einer Grundschule möglich.

Frage: Regelt der B-Plan die Zuwegung der Gartenflächen? Hier hat die benachbarte Wohnungsbau-genossenschaft durch Veränderungen auf ihrem Grundstück die bestehende Zugänglichkeit verschlechtert.

Antwort: Hierbei handelt es sich grundsätzlich um privatrechtliche Belange. Der B-Plan schafft zukünftig eine Verbesserung insofern, dass von Norden eine Zugänglichkeit der westlichen Gärten direkt vom geplanten Fuß-/Radweg möglich wäre.

Frage: Wäre es möglich, wieder eine Sparkassenfiliale anzusiedeln? Für ältere Menschen sind seit Schließung der Filiale in der Agnetenstraße zu weite Wege entstanden.

Antwort: Das ist leider nicht möglich. Eine Sparkassenfiliale wäre in allen Baugebieten zulässig. Es obliegt aber der jeweiligen Bank, über ihr Filialnetz zu entscheiden. Dies ist ein marktwirtschaftlicher Vorgang, der B-Plan kann dies nicht regeln.

Frage: Wäre ein Pflegeheim im Plangebiet zulässig?

Antwort: Ja, Pflegeheime sind eine besondere Wohnform und insofern auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Frage: Wenn der B-Plan fertig ist, besteht dann eine Umsetzungspflicht für die Grundstücksbesitzer?

Antwort: Nein, der B-Plan setzt nur den Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben. Es besteht keinerlei Bindungswirkung für bauliche Aktivitäten.

Frage: Ist bekannt, dass das Gelände der Bördebrauerei bereits vor vielen Jahren verkauft worden war?

Antwort: Ja, das ist bekannt. Anfang der 90er Jahre war bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch Frankfurter Investoren für eine reine Bürohausbebauung in Arbeit, wurde aber nicht zu Ende geführt.

Frage: Es ist ja bekannt, wer derzeit Haupteigentümer im B-Plan-Gebiet ist. Kann diese anwesende Person nicht aufgefordert werden, sich zu den Entwicklungsabsichten zu äußern?

Antwort: Leider nicht. Es handelt sich heute um eine Bürgerinformationsveranstaltung der Verwaltung, es steht der betreffenden Person selbstverständlich frei, sich zu äußern, es besteht aber keine Pflicht.

Frage: Stehen die Reste der Mauer an der Sieverstorstraße unter Denkmalschutz?

Antwort: Nein. Derzeit sind nur noch Sudhaus, Sudturm, Rayonhaus und Pfortnergebäude unter Denkmalschutz und sind im B-Plan nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet.

Frage: Können die heute gezeigten Pläne im Internet eingesehen werden?

Antwort: Nein. In dieser frühen Planungsphase sind die Pläne nur im Stadtplanungsamt direkt einsehbar. Erst wenn der Entwurf erstellt ist und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird, sind die Unterlagen im Internet eingestellt und dort ersichtlich.

Weitere Fragen wurden nicht gestellt. Frau Heinicke gab einen Ausblick auf den weiteren Planungsablauf.

Für den B-Plan 174-5 „Sieverstorstraße 39 bis 51“ erfolgt zurzeit die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, ein schalltechnisches Gutachten ist in Arbeit. Nach Auswertung wird der Entwurf zum B-Plan erstellt. Mit dem Beschluss des Stadtrates zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung ist zum Ende des 1. Quartals 2018 zu rechnen.

Der B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, ehe die nächsten Verfahrensschritte einzuleiten sind.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden darüber informiert, dass sie auch nach der Bürgerversammlung Anregungen und Stellungnahmen zur Planung abgeben können, entweder schriftlich gerichtet an das Stadtplanungsamt oder dort mündlich zur Niederschrift.

Abschließend dankte Frau Heinicke den Anwesenden für ihre Mitwirkung und das Interesse an der Planung und beendete die Bürgerversammlung.

aufgestellt:

Heinicke, Sachbearbeiterin

bestätigt:

Schäferhenrich, Abteilungsleiterin