

Ergebnisvermerk/Protokoll Bürgerversammlung 4., 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“		Datum: 06.07.2018 Bearbeiter: Frau Deutsch Tel.:0391 540 5393 E-Mail: marion.deutsch@spa.magdeburg.de AZ:
Datum:	05.07.2018, 17:00 Uhr	
Besprechungsort:	Saal des Bioladens NATURATA, Liebknechtstraße 35-37, Magdeburg	
Leitung:	Herr Dr. Scheidemann - Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr Frau Grosche – Amtsleiterin Stadtplanungsamt Frau Schäferhenrich – Abteilungsleiterin 61.30	
Teilnehmer:	Frau Deutsch – 61.31	
	Vorhabenträger und Planer	
	ca. 35 Bürger (später ca. 50 Bürger)	
Verteiler:	Teilnehmer, etc.	
Anlage:	...	

Bürgerversammlung 4., 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“

Herr Dr. Scheidemann begrüßt die anwesenden Bürger und erläutert die kurzfristige Terminfindung. Wie kürzlich im Handelsblatt dargestellt gibt es durch den vorherrschenden **Immobilienboom** auch einen großen Bedarf an Bauleitplänen. Zurzeit werden 80 **Bauleitpläne** im Stadtplanungsamt bearbeitet, die Hälfte davon in Priorität. Allein im Juni wurden 4 Bürgerversammlungen durchgeführt.

Frau Grosche erläutert den **rechtsverbindlichen Bebauungsplan** aus dem Jahr 2000. Dieser sah eine Zonierung von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbe im Norden an der Liebknechtstraße, über ein Allgemeines Wohngebiet im mittleren Bereich bis hin zu Gewerbeflächen im Süden und die Flächen der Bahn vor. Im Westen ist der B-Plan durch festgesetzte Gewerbeflächen, die Schallschutz zum Westring bieten sollten und im Osten durch eine öffentliche Grünfläche (Kleingartenanlage) abgerundet. Insgesamt war das Gebiet durch ein Fuß- und Radwegenetz sowie breite öffentliche Straßen durchsetzt. Spielplätze und Gemeinbedarfsflächen gliederten sich in kleinen Flächengrößen an dieses an. Die denkmalgeschützte Hermann-Gieseler-Halle ist als Sondergebiet Sport festgesetzt und hat einen hohen Denkmalwert als Großbauwerk der Moderne sowie eine große Bedeutung für die Magdeburger Bürger.

Teilbereiche sind mit der **1. Änderung** und dem vorhabenbezogenen B-Plan **Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“** nach 2000 neu festgesetzt und realisiert worden.

In der heutigen Veranstaltung sollen die **4., 5. und 6. Änderung** um 17:00 Uhr vorgestellt und diskutiert werden. Im Anschluss um 18:00 Uhr erfolgt die Vorstellung und Diskussion des vorhabenbezogenen B-Planes **Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“**.

Frau Schäferhenrich erläutert kurz den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und stellt danach die Inhalte der **4. Änderung** vor und zur Diskussion.

In der folgenden Diskussion wurden die gestellten Fragen zur 4. Änderung beantwortet:

Der **Spielplatz** ist zentral im Schlachthofgelände angeordnet und öffentlich.

Die **Fortführung der Straße nach Westen** ist momentan nicht vorgesehen, hält die Option durch die Festlegung als 5m breite Fuß-Radwegeverbindung und die öffentliche Grünfläche langfristig offen. Ein aktuelles **Verkehrskonzept** liegt noch nicht abschließend vor, wird jedoch die Verkehrssituation im gesamten Schlachthofgebiet betrachten. Die einzelnen Nutzungen fließen in dieses ein.

Die **Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet** wird durch den Eigentümer der Flächen realisiert.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist das Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und es werden Aussagen zum konkreten Umgang mit den Denkmälern getroffen. Die Vorabstimmungen mit der Unteren **Denkmalschutz**behörde beziehen sich auf die Sichtachse von der J.-Gottlieb-Schoch-Straße und die Fassaden des **Rinderetagenstalls** und der **Kleinviehmarkthalle**. Abschließende denkmalrechtliche Abstimmungen bzw. Auflagen erfolgen im Bauantragsverfahren.

Die Sanierung der beiden Baudenkmale wird im **Gestaltungsbeirat** thematisiert und anschließend im Bauausschuss öffentlich vorgestellt und diskutiert. Der Gestaltungsbeirat kann allerdings nur Empfehlungen aussprechen.

Die **Umgestaltung der Baudenkmale** für zentrenrelevanten Einzelhandel und zur denkmalgerechten Sanierung gibt es kein Beteiligungsverfahren, da die Untere Denkmalschutzbehörde im übertragenen Wirkungskreis in Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege agiert.

Die konkreten Mieter des Sondergebietes **Einzelhandel** sind noch nicht bekannt, es soll nach aktuellem Stand ein Lebensmittelmarkt mit Drogerie untergebracht werden.

Nach den Ausführungen zur **5. Änderung** des Bebauungsplanes durch Frau Schäferhenrich wurden folgende Fragen beantwortet:

Das **Bestandsgebäude** im Südosten an der **denkmalgeschützten Mauer** ist kein Baudenkmal, soll jedoch mittelfristig nachgenutzt und saniert werden. Die Mauer entlang der Grundstücksgrenze ist durch den Eigentümer zu erhalten bzw. zu sanieren, sofern sie unter Denkmalschutz steht.

Der Eigentümer des **Gewerbes an der Liebknechtstraße 31** (Monsator) weist daraufhin, dass die ursprünglich geplante öffentliche Straße im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes auch der **Erschließung** seines Grundstückes dient. Die Anlieferung seines Gewerbes erfolgt auch mit Sattelschleppern. Demzufolge ist eine ausreichende **Erschließung** vorzusehen.

Anwohner der Schlachthofstraße begrüßen die Bebauung auf der benachbarten Brachfläche mit Wohnbebauung in offener Bauweise und weisen auf den starken Wind im Gebiet hin. Sie plädieren für die **versetzte Anordnung der Baukörper**, um den Wind zu brechen und einen ausreichenden **Abstand zur Grundstücksgrenze** wie im Entwurf vorgesehen.

Der Eigentümer und Nutzer des **Gewerbes an der Liebknechtstraße 29** erläutert kurz seine Betroffenheit durch den Bebauungsplan. Er benötigt auch die Erschließungsstraße im nördlichen Teil der 4. Änderung zur Erschließung seines Gewerbes und der Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes (D39) im Osten des Bebauungsplanes, welches er als Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung (Lager/ Shopperweiterung) nachnutzen möchte.

Im Anschluss erläutert Frau Schäferhenrich die **6. Änderung** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof". Sie stellt zusammenfassend die bereits erfolgte und realisierte 1. Änderung (Kaufland) im Süden und den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ (Wohnbebauung) und die laufenden Änderungsverfahren der 3., 4. und 5. Änderung sowie den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ in ihren Grundzügen und ihrer Lage in-

nerhalb des ursprünglichen B-Planes vor. Die durch die Verschnitte der einzelnen Änderungen verbleibenden Flächen sollen in der 6. Änderung einschließlich der Verkehrserschließung überarbeitet werden.

Die wichtigsten Änderungen sind im Einzelnen der zentral im Plangebiet gelegene 1.200 qm große **Spielplatz**. Hierfür wurden die nicht realisierbaren Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen mit Flächen in der 3. und 4. Änderung gegengerechnet. Weiterhin sollen die entwidmeten Flächen der Bahn im Süden des Plangebietes als **öffentliche Grünfläche** mit einer **Fuß/ Radwegeverbindung** festgesetzt werden. Im Südosten soll die **Gewerbefläche** entsprechend den Nutzerbedürfnissen erweitert werden. Nördlich der Johann-Gottlieb-Schoch-Straße ist die öffentliche Grünfläche bereits als Stellplatzfläche realisiert worden, sodass hier die **Anpassung** (eingeschränktes Gewerbegebiet) erfolgt. Verbleibende Restflächen im mittleren Bereich des Plangebietes (z. B. D39) sollen als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt werden, entsprechend der **umgebenden Nutzung**. Somit wird die Schichtung von Mischgebiet über Wohnen zu Gewerbe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgegriffen. Durch ein Verkehrserschließungskonzept sollen die einzelnen Nutzungen als **großes Ganzes** verbunden werden.

Im Rahmen der folgenden Diskussion wurden diverse Themen aufgegriffen.

Die ‚Schlachthofautobahn‘ wurde im zentralen Bereich des Plangebietes entlang am Spielplatz in eine **Fuß/ Radwegeverbindung** und eine **öffentliche Grünfläche** aufgelöst/ *reduziert*, um den ansässigen Kneipp-Verein zu schützen.

Eine Anordnung des Allgemeinen Wohngebietes im Süden und der Gewerbeflächen im mittleren Bereich war aufgrund der **Verlärmung** durch Bahnlärm unmöglich. Daraufhin wurde die Schichtung von **Mischgebiet über Wohnen zu Gewerbe** im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzt und die **Anlieferung** des Gewerbes und Einzelhandels erfolgt über die Straßen Zum Handelshof und Schlachthofstraße entlang der Wohnbebauung. Für die Einhaltung der Lieferzeiten und das Tempolimit 30 km/h ist das **Ordnungsamt** zuständig.

Das **Verkehrskonzept** für den ehemaligen Schlachthof wird auf Grundlage aktueller Verkehrszählungen erstellt. Die Bürger fordern im Rahmen des Verkehrskonzeptes, eine Querspange zu prüfen (Öffnung zur Straße „Klaus-Miesner-Platz“ für Autos) sowie eine Erschließung parallel zur Bahn in der geplanten Grünfläche. Eine **Weiterführung einer solchen Straße nach Osten** durch einen Tunnel unter der Tangete wird ebenfalls gefordert, erscheint jedoch unter finanziellen Aspekten unrealistisch.

Desweiteren wird das **Lärmschutzgutachten** zum B-Plan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ nochmal geprüft.

Durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wird der **Erhalt der Kleingartenanlage** im östlichen Teil des Plangebietes bestätigt. Es erfolgt hier **keine Überplanung**.

bestätigt:



aufgestellt:

Deutsch