

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“**

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 07.05.2019 um 17:00 Uhr in der Grundschule Schmeilstraße, Schmeilstraße 1 in Magdeburg**

Teilnehmer:

ca. 70 Bürger/-innen

Herr Kupfer	Baudezernat
Frau Deutsch	Stadtplanungsamt, Abteilung verbindliche Bauleitplanung
Frau Krischel	Stadtplanungsamt, Abteilung Flächennutzungsplanung
Herr Polzin	Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrsplanung
Herr Dr. Querfurth	CEM Projektmanagement GmbH, Planer

Verteiler: Herr Kupfer, Dez VI

Herr Kupfer eröffnete die Bürgerversammlung um 17:00 Uhr, stellte den anwesenden Planer und Vertreter des Baudezernates vor und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Die Veranstaltung wurde in 3 Themen untergliedert.

1. Verfahrensablauf
2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
3. Vorstellung des Vorentwurfs
4. Offene Diskussion

**Zu 1.**

Herr Kupfer zeigte das Plangebiet anhand des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2019.

Herr Kupfer erläuterte den Verfahrensablauf anhand eines Schemas, welches den Ablauf verdeutlichte. Dabei wurden die einzelnen Verfahrensschritte (Einleitung des Verfahrens, ortsübliche Bekanntmachung, Erstellung Vorentwurf, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Erarbeitung des Entwurfs, öffentliche Auslegung der Planunterlagen, Prüfung der Anregungen, Beschlussfassung des Planes, Inkrafttreten des Bebauungsplanes beschrieben.

Er verwies dabei auf den frühen Stand des Verfahrens und auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Er machte darauf aufmerksam, dass die in der Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Diskussion im weiteren Verfahren geprüft und abgewogen werden.

*Es ist sinnvoll, Anregungen und Hinweise möglichst in schriftlicher Form mitzuteilen, um Informationsverluste zu vermeiden um sie nach gründlicher Abwägung im Entwurf zu berücksichtigen.*

**Zu 2.**

Frau Krischel erläuterte die im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie zeigte dabei den jetzigen Stand des Flächennutzungsplanes (landwirtschaftliche Nutzfläche) und die zukünftig angedachte Nutzung (Wohnbauland mit Grünfläche im Kerngebiet der Frischluftschneise)

### Zu 3.

Herr Dr. Querfurth stellte den Vorentwurf „Diesdorf südlich Wendeschleife“ vor. Er erläuterte detailliert die historische Entwicklung des Plangebietes. Im Vorwege, beginnend in 2014, erfolgten nach Maßgabe der zuständigen Fachämter der Stadt Abklärungen zum Immissionsschutz, hier insbesondere zur standortnahen gewerblichen Nutzung durch das Umspannwerk Diesdorf sowie zu den stadtklimatischen Gegebenheiten am Standort. Mit der Einstellung des Betriebes für die 220/110-kV Umspannung durch die 50 Hz Transmission GmbH am Umspannwerk Diesdorf im Zuge der netztechnischen Umstrukturierung/Verlagerung zum Umspannwerk Wolmirstedt bereits in 2017 und dem begonnenen, in Teilbereichen bereits vollzogenen Rückbau der Anlagen (Leitungstrassen und Transformatoren) ergeben sich nunmehr grundsätzlich neue Voraussetzungen für die Fläche im Stadtteil Diesdorf.

Parallel und verbunden mit o.g. Entwicklung wurden die in Richtung Diesdorfer Graseweg weiterführenden, bislang unmittelbar über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen der Avacon AG in 2017/2018 zurückgebaut. Die Leitungen wurden unterirdisch erdverlegt und abgestimmt mit den hier benannten Entwicklungszielen für den Standort in neuer Trasse geführt.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen unmittelbare Straßenbahnanbindung, Grundschule, Freizeit- und Kindereinrichtungen ermöglichen eine stadtklimatisch günstige Entwicklung und zugleich eine städtebaulich abgerundete Struktur der Stadtrandlage im Stadtteil Diesdorf unter Beachtung von Art und Maß der umgebenden vorrangig für das Wohnen geprägten Bebauung. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 147.686 m<sup>2</sup>.

#### Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 100 Einfamilienhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geschaffen werden. Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau am Standort soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauparzellen für Eigenheime in der Stadt und insbesondere im Stadtteil Diesdorf entsprochen werden.

Das Plangebiet liegt in Teilen in einem stadtklimatisch bedeutsamen Bereich. Die Planung bedarf von daher der Beachtung der Maßgaben des Stadtratsbeschlusses zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten vom 22.02.2018 (DS0218/17).

Unter diesen Aspekten sind die klimaökologischen Randbedingungen und Restriktionen in besonderer Weise zu beachten. Eine diesbezüglich veranlasste gutachterliche Stellungnahme der GEO-NET Umweltconsulting GmbH (11/ 2015) zeigt, dass unter Einhaltung bestimmter Parameter die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsziele mit den stadtklimatischen Anforderungen am Standort möglich ist. Die Hinweise zur Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Baugrenzen werden bei der städtebaulichen Entwicklung beachtet. Abgeleitet aus dem vorgenannten Beschluss des Stadtrates wird die Bebauungs- und Erschließungsstruktur so ausgerichtet, dass sie der Durchströmungsrichtung der Kaltluft entspricht. Die Freihaltung der Kernzonen wird mit der Festsetzung der Baugrenzen für die Wohnbebauung berücksichtigt. Die erforderliche Größe der Grundstücke von mind. 1.000 m<sup>2</sup> in den übrigen Baubeschränkungsgebieten wird gewährleistet. Eine derzeit entgegen der Richtung der Kaltluftbahnen orientierte mittige Baum-Strauchhecke ist der eigentlichen Bestimmung entsprechend als Feldrandgehölz und klimaorientiert im südlichen Bereich des Plangebietes neu zu ordnen.

Die verkehrliche Erschließung (Motorisierter Individualverkehr (MIV)) wird durch drei Anbindepunkte in das Gebiet gewährleistet. Anschluss an die Straße „Am Neuber“, „Am Thie“ und Anschluss an den „Diesdorfer Privatweg“. Der Verkehrsanschlusspunkt „Am Thie“ soll durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen, an die auch der jetzige Gartenweg mit gleicher Zweckbestimmung und als „Anliegerstraße Privat“ anbindet. Die Zielstellung für diesen Anbindepunkt ist es, eine beruhigte und stark begrenzte Verkehrsführung für den MIV zu realisieren und somit die Belastung über die „Ummendorfer Straße“ zu begrenzen.

#### **Zu 4.**

Im Anschluss der Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs schloss sich eine Diskussion an, bei der überwiegend folgende Themen angesprochen wurden:

- Verkehrserschließung
- Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen
- Soziale Infrastruktur (Schul-, Kita-Bedarf)

#### **Bürgermeinungen:**

Anwohner empfinden die Anbindung des Plangebietes über die „Ummendorfer Straße“ als schwierig. Sie befürchten, dass die zukünftigen Bewohner in Richtung Stadtzentrum über die „Ummendorfer Straße“ an- und abfahren und somit zusätzlichen Verkehrstau erzeugen. Hier wird insbesondere auf den morgendlichen Hol- und Bringeverkehr zur Grundschule Diesdorf verwiesen. Die Bürger befürchten aufgrund der Vielzahl an neuen Baugrundstücken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

#### **Beantwortung:**

Die Anregung liegt der Verwaltung bereits schriftlich vor und wird im Abwägungsverfahren geprüft. Aufgrund der Anregung sieht der Vorentwurf bereits jetzt vor, die Anbindung an die Straße „Am Thie“ verkehrsberuhigt auszubauen und eine stark begrenzte Verkehrsführung für den MIV zu realisieren. Die Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens wird seitens der Planer und der Verwaltung nicht gesehen, da der Anwohnerverkehr über zwei weitere angebundene Planstraßen abfließen kann. Insbesondere soll hier der Anbindepunkt über den „Diesdorfer Privatweg“ eine Entlastung der „Ummendorfer Straße“ ermöglichen. Überdies wurde nochmals auf den besonderen Standortvorteil durch das Angebot des ÖPNV hingewiesen.

#### **Bürgermeinung:**

Ein Bürger gibt den Hinweis, die Privatstraße (Einfahrt „Am Thie“) als Sackgasse bzw. als Verkehrsverbot (Anlieger frei) zu kennzeichnen.

#### **Beantwortung:**

Eine mögl. Ausschilderung wird von der Straßenverkehrsbehörde geprüft.

#### **Bürgermeinung:**

Ein Bürger regt an den dörflichen Charakter im Planungsgebiet zu bewahren und diesbezüglich städtebauliche Festsetzungen zu treffen.

#### **Beantwortung:**

Herr Dr. Querfurth erläutert, dass sich die Baukultur und ebenso die Wohnwünsche der Hausbesitzer gewandelt haben. Diesbezügliche städtebauliche Festsetzungen werden im Planungsverfahren geprüft und abgewogen.

#### **Bürgermeinung:**

Zwei Bürger kritisieren die Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche im Plangebiet und bemängeln die zu geringe Nachverdichtung von Brachflächen im Stadtgebiet.

#### **Beantwortung:**

Die Meinung einer zu geringen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg kann die Verwaltung nicht mittragen. Viele aktuelle Bauvorhaben in der Stadt zeigen, dass insbesondere der Wohnungsbau auf Brachflächen realisiert wird. (Beispiele: Domquartier und Luisenturm)

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau am Standort soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauparzellen für Eigenheime in der Stadt und insbesondere im Stadtteil Diesdorf entsprochen werden. Die infrastrukturellen Voraussetzungen: unmittelbare Straßenbahnanbindung, Grundschule, Freizeit- und Kindereinrichtungen ermöglichen eine

stadtökonomisch günstige Entwicklung und zugleich entsteht eine städtebaulich abgerundete Struktur der Stadtrandlage im Stadtteil Diesdorf unter Beachtung von Art und Maß der umgebenden vorrangig für die geprägte Wohnbebauung. Die demographische und soziale Struktur des Stadtteiles wird weiter gestärkt.

Bürgermeinung:

Ein Anwohner befürchtet Baumfällungen entlang der der Straße „Am Neuber“.

Beantwortung:

Diesbezüglich wurde ihm von Herrn Dr. Querfurth erläutert, dass die Bäume grundsätzlich stehen bleiben sollen bzw. Bäume nicht ohne triftigen Grund und ohne Ersatzpflanzungen gefällt werden.

Bürgermeinung:

Eine Bürgerin bezweifelt, dass die soziale Infrastruktur (insbesondere Kitaplätze) in der Umgebung des B-Plangebiets ausreichend ist.

Beantwortung:

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planaufstellung liegen keine Hinweise diesbezüglich vom Dez. Kultur, Schule und Sport vor. Der Vorentwurf wird in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Dezernat für Kultur, Schule und Sport geprüft und gegebenenfalls ein Mehrbedarf an Kita-Plätzen gefordert.

Bürgermeinungen:

Die Anwohner befürchten Bauverkehre und ein hohes Verkehrsaufkommen von größeren Baufahrzeugen. Sie fürchten Folgeschäden an den Gleisanlagen der MVB.

Beantwortung:

Die Problematik betrifft die Baudurchführung und muss eventuell im städtebaulichen Vertrag unter Mitwirkung mehrerer Ämter (Tiefbauamt usw.) verhandelt werden.

Da die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Magdeburg sehr hoch ist, wird sich die Umsetzung des Bauvorhabens nicht über Jahre hinziehen. Für eventuell entstehende Schäden kommt immer der Verursacher auf.

Bürgermeinung:

Ein Anwohner befürwortet das Vorhaben und erkundigt sich zur Bodenbelastung im Planbereich.

Beantwortung:

Herr Dr. Querfurth erläutert, die in Folge des Bodengutachtens erfolgten 12 Kernbohrungen und die in der Analyse festgestellte Bodenklasse Z0 (unbelasteter Boden). Grundstücksinteressenten sollen sich mit Herrn Dr. Querfurth direkt in Verbindung setzen.

Bürgermeinung:

Ein Bürger erkundigt sich nach der Entwicklung der südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen.

Beantwortung:

Herr Dr. Querfurth erläutert, dass in diesem Gebiet ein weiterer stadtklimatischer Baubeschränkungsbereich liegt und eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht kommt.

Bürgermeinung:

Eine Bürgerin gibt den Hinweis, die Kaminbefeuerung aufgrund von Feinstaubbelastungen im Plangebiet auszuschließen.

Beantwortung:

Der Ausschluss von Kaminbefuerung im Planungsgebiet wird im Abwägungsverfahren betrachtet und geprüft.

Bürgermeinung:

Ein Bürger kritisiert, dass es in Diesdorf zu wenige Ärzte gibt und insbesondere Fachärzte fehlen.

Beantwortung:

Die Bedarfsplanung der vertragsärztlichen Versorgung unterliegt der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt.

Bürgermeinung:

Ein Bürger, der in Diesdorf aufgewachsen ist, begrüßt in besonderer Weise die Entwicklung des Plangebietes und sieht hier auch für seine heranwachsenden Kinder ein bevorzugtes Wohnumfeld.

Abschließend bedankte sich Herr Kupfer für die Beteiligung und Hinweise.

*Wir machen noch einmal darauf aufmerksam, dass auch nach der Bürgerversammlung eingehende Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen im Planverfahren berücksichtigt werden.*

*Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren wird die Auslegung des Entwurfes erfolgen. Der Zeitraum der Auslegung kann auf der Internetseite [www.magdeburg.de](http://www.magdeburg.de) unter dem Punkt Ratsinformation/ Recherche bzw. Auslegung entnommen werden. Zum Entwurf kann nochmals eine Stellungnahme abgegeben werden.*

Die Versammlung endet gegen 18:45 Uhr.

aufgestellt:



Kupfer

zur Kenntnis genommen:



Schäferhenrich