

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 428-5.1 „Leipziger Chaussee/ Südlich Karl-Liebknecht-Siedlung“, 1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ und parallele Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 28.08.2018 um 18:00 Uhr in der Gaststätte „Fast wie Zuhause“, Ahornweg 19a in Magdeburg**

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

Teilnehmer:

ca. 37 Bürger/-innen (davon 4 Stadträte: Frau Boeck, Frau Zimmer, Herr Boeck, Herr Theile)

Frau Wöbse	Stadtplanungsamt
Frau Krischel	Stadtplanungsamt
Frau Schäffer	Stadtplanungsamt
Frau Göttel	Vertreterin des Planungsbüros: werk+architektur für den B-Plan Nr. 428-5.1
Frau Blum	Vertreterin des Planungsbüros: Onnen & Onnen Immobilien Magdeburg GmbH für den B-Plan Nr. 430-1

Frau Wöbse eröffnete die Bürgerversammlung um 18:00 Uhr und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Sie verwies auf den frühen Stand des Verfahrens, auf die bestehende Situation im Plangebiet, den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Die Bürgerversammlung dient dazu, ein Stimmungsbild aufzunehmen und die Bürger/-innen über die Bebauungsplanung zu informieren.

Frau Wöbse erklärte, dass die während der Veranstaltung hervorgebrachten Anregungen und Hinweise sich sinngemäß im Protokoll wiederfinden werden. Das Protokoll wird als Bestandteil des Satzungsverfahrens öffentlich einsehbar sein, u.a. via Internet.

Stadträtin Zimmer findet es ungünstig, dass die Auslegung von Bebauungsplänen nicht vor Ort stattfinden kann, sondern lediglich im Baudezernat zu den Öffnungszeiten. Frau Wöbse verweist auf den Komfort der digitalen Einsichtnahme von Zuhause per Internet. Zudem gibt es die Möglichkeit, von den Sprechzeiten im Stadtplanungsamt Gebrauch zu machen und sich die Planung erläutern zu lassen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 428-5.1 „Leipziger Chaussee / Karl-Liebknecht-Siedlung“, 1. Änderung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist bereits seit 2015 rechtswirksam. Eine Baugenehmigung für den Bau des THW ist ebenfalls erteilt. Im Zuge der Bauarbeiten kristallisierte sich ein notwendiger Mehrbedarf für den ordnungsgemäßen Betrieb des THW heraus. Durch die hieraus resultierende erforderliche Erweiterung der Hauptnutzung ergab sich ein Mehrbedarf an Ausgleichsflächen. Die zusätzlichen Flächen für die nun zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sollen mittels eines Änderungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Planerin Göttel stellt den Vorentwurf der 1. Änderung vor. Es ist vorgesehen, die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Straßenbahntrasse zu erbringen.

Mehrere Bürger zweifeln den großen Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen an.

Zudem wird die nicht aktuelle Plangrundlage, die präsentiert wurde angemerkt. Die bereits existierende Straßenbahntrasse ist darin nicht eingezeichnet.

Ein Bürger verweist auf einen Zeitungsartikel, welcher angeblich vor Aufstellung der Änderungsplanung bereits davon berichtete, dass das genehmigte Bauvorhaben nicht ausreichend groß dimensioniert wäre. Der Verwaltung ist dieser nicht bekannt. Ein Erscheinungsdatum konnte der Bürger nicht nennen.

Ein weiterer Bürger möchte wissen, wohin das Oberflächenwasser des THW-Geländes abgeleitet wird.

Frau Wöbse verweist auf eine Dreiecksfläche im Norden des Plangebietes, in direkter Nachbarschaft der Straßenbahntrasse. In diesem wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

### Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Plangebietes Nr. 430-1 „Buchenweg“ Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Grünfläche/Kleingarten ausgewiesen. In einem zum B-Plan parallelen Änderungsverfahren soll der Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche geändert werden.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht für das Plangebiet Wohnbauflächenpotential vor. Damit soll der langfristigen stadtplanerischen Zielsetzung, weitere Wohnbauflächen innerstädtisch auszuweisen, entsprochen werden und das Satzungsverfahren durchgeführt werden.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob das Plangebiet innerhalb einer Frischluftschneise liegt. Frau Wöbse verneint.

Weiterhin erklärt Frau Wöbse, dass die Zustimmung zum Satzungsverfahren vom Verband der Gartenfreunde vorliegt. Die Pachtverträge mit den Kleingärtnern wurden gekündigt. Es erfolgte ein finanzieller Ausgleich.

Frau Wöbse stellt den Vorentwurf mit den vorgesehenen Festsetzungen vor. Neben der Parzellierung der Grundstücke, deren Zufahrt über private Stichstraßen und die vorgesehenen Baufelder innerhalb der einzelnen Parzellen, geht sie auf die grenzständige Hecke zur Bestandsbebauung in der Lärchenstraße ein. Diese soll mittels Anpflanzbindung erhalten und weiter entwickelt werden, sodass eine räumliche und optische Trennung zum Bestand geschaffen wird.

Frau Wöbse betont, dass sich die Planung auf große Grundstücke mit einem geringen Versiegelungsgrad konzentriert, sodass eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken vorgenommen werden könnte.

Die beauftragte Bodenuntersuchung samt Prüfung/Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt seit Kurzem vor, konnte aber noch nicht ausgewertet werden. Eventuell sich daraus ergebende Vorgaben/Einschränkungen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und ggf. in den Entwurf aufgenommen.

Daraufhin melden sich eine Vielzahl der Anwesenden zu Wort und verweisen vehement auf die bestehende Entwässerungsproblematik im Stadtteil. Sie befürchten durch die Aufgabe der Gartensparte und der zukünftigen Bebauung mit Wohnhäusern eine Zunahme der Wassermengen während möglicher Starkregenereignisse. Sie fordern die Verwaltung auf, eine Lösung bezüglich der vernässten Keller und Grundstücke zu finden.

Eine längere und intensive Diskussion entfacht.

Ein Bürger verweist darauf, dass der Wasserstand des Buchenwegs direkt vor der geplanten Neubebauung bei einem Starkregenereignis ca. 40 cm betrug.

Ein weiterer Bürger erklärt, dass er sich erfolglos bereits an mehrere Behörden und Ämter gewendet hat. Bei einer Entwicklung der Plangebietsflächen wäre er direkt betroffen und befürchtet eine Zunahme der anfallenden Wassermassen.

Stadtrat Theile plädiert für eine sachliche und fundierte Diskussion. Er lädt die Anwesenden ein, an der Veranstaltung am 12. September um 16:30 teilzunehmen. Das Umweltamt wird einen Sachstand der Detailstudie zum Oberflächenwasser im Hopfengarten präsentieren.

Eine Bürgerin aus der Hopfenbreite beklagt sich über den Baustellenverkehr, der mit Erschließung des Plangebietes einhergehen würde.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich nach dem Zeitablauf für das Satzungsverfahren, woraufhin Frau Wöbse ihm mitteilt, dass eine Dauer von ca. 2 Jahren realistisch erscheint.

Ein Bürger erkundigt sich nach den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und ob diese planintern erbracht werden. Frau Wöbse kann hierzu mitteilen, dass bisher eine Baumkartierung durchgeführt wurde, ein Umweltbericht aber noch erstellt werden wird. Im Umweltbericht erfolgt die Berechnung für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Zielstellung ist ein planinterner Ausgleich.

Mehrere Anwesende fordern die Verwaltung auf, ihre Bedenken hinsichtlich des stadtteilbezogenen Verkehrsflusses und der Regenwasserproblematik ernst zu nehmen und sich vor Ort mit den Einwohnern auseinanderzusetzen. Sie plädieren für mehr Rücksichtnahme dem einzelnen Bürger gegenüber.

Stadträtin Zimmer erkundigt sich nach der Fortführung des bereits vorhandenen Fußweges auf der Westseite des Buchenweges. Sie möchte wissen, ob die Fortführung des Fußweges bis zur Straße „Am Hopfengarten“ vorgesehen ist und wer die Herstellung sowie die Kosten hierfür übernimmt.

Wie Frau Wöbse erklärt, ist im B-Plangebiet die Fortführung vorgesehen, die Kosten sowie die Herstellung dieses Weges werden mit dem Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag verhandelt.

Nachdem es keine weiteren Fragen oder Anregungen von Seiten der Bürger gibt, fasst Frau Wöbse die wesentlichen Punkte als Ergebnis zu den vorgestellten Planverfahren zusammen:

#### **Buchenweg:**

Im weiteren Verfahren sind insbesondere folgende Themen intensiv abzustimmen und auszuarbeiten:

- Regenentwässerung des Plangebietes, auch im Hinblick auf die bereits bestehende Entwässerungsproblematik bei Starkregenereignissen
- Grundwasserproblematik, hoch anstehendes Schichtenwasser und mittels welcher Festsetzungen, dies im Plangebiet gelöst werden kann
- durch die Erschließung und spätere Bebauung des Plangebietes wird es zu erhöhtem Baustellenverkehr kommen. Wie kann eine Eindämmung erfolgen, sodass sich Anwohner möglicherweise weniger gestört fühlen?

#### **THW:**

- Der Ausgleich wird im Rahmen des B-Plangebietes erbracht und im Umweltbericht dargelegt.
- Die Entwässerung muss im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Ein später eingetroffener Bürger bittet um anschließende Beantwortung seiner noch offenen Fragen zum THW und Aufnahme dieser in das Protokoll.

Abschließend bittet Stadtrat Theile darum, dass sich die Bürger mittels Stellungnahmen in die vorgestellten Planverfahren einbringen. Nur so kann auch eine Behandlung und Abstimmung eingegangener Stellungnahmen durch den Stadtrat erfolgen.

Frau Wöbse bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Diskussion und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Die Versammlung endet gegen 19:45

Im Nachgang der Versammlung nimmt Frau Wöbse noch einen Einwand eines Bürgers zu Protokoll.

Der Einwand bezieht sich auf die 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 428-5.1 und umfasst folgende Punkte:

- Befürchtung des Anstiegs der Lärmemission durch die Erweiterung des THW
- keine rechtzeitige Information zum Vorhaben gegenüber der Bürger
- sieht Gefahr, dass sich das Vorhaben in „Salamitaktik“ immer mehr ausweitet

aufgestellt:

zur Kenntnis genommen:

  
Schäfer

K. Wöbse  
Wöbse

  
Schäferhenrich