

**Bebauungsplan Nr. 430-2 "Leipziger Chaussee / Am Hopfengarten"**  
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 28.06.2022 um 16:00 Uhr in der Mensa des  
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

Teilnehmer\*innen:  
19 Bürger\*innen

Vertreterinnen der Stadtverwaltung:

Frau Callehn, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung  
Frau Jungk, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Frau Callehn eröffnet die Bürgerversammlung um 16:00 Uhr und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Sie erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Rechtsauswirkungen eines Bebauungsplans. Sie verweist auf den frühen Stand des Verfahrens und zeigt Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger\*innen haben während der Bürger\*innenversammlung zum Vorentwurf sowie bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden jeweils gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und fließen anschließend in die weitere Entwurfsbearbeitung ein. Die Stellungnehmer\*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte.

Frau Callehn zeigt die Lage des Plangebiets und nennt die Planungsziele. Sie erläutert die Eigentumsverhältnisse und die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die passiven Schallschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha befindet sich östlich der Leipziger Chaussee und nördlich der Straße Am Hopfengarten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit möglichst weitgehendem Erhalt des Baumbestands.

Der an der Leipziger Chaussee anliegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg und befindet sich derzeit in der Verpachtung für den Erholungszweck. Ein weiterer Anteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Die Flächen sollen durch die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt und anschließend vermarktet werden.

Im WA I an der Leipziger Chaussee ist an der Baulinie zur Abschirmung gegen Verkehrslärm eine geschlossene Reihenhausbebauung festgesetzt. Hierbei ist eine 3 geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss festgesetzt.

Im WA 2 im rückwärtigen Bereich sind zur Ergänzung der Bestandsbebauung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit ein bis zwei Geschossen zulässig. Die bebaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen definiert.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine Zufahrt von der Straße Klostergraben. Die Anliegerstraße soll in 8 m Breite als Mischverkehrsfläche (6 m) mit einer Mulde (2 m) ausgebildet werden. Diese mündet in einer Wendeanlage. Eine Anbindung zur Straße Am Hopfengarten wird nur als Fuß-/Radweg ausgeführt, da hier durch die Kreuzungssituation (Stauraumbereich der Lichtsignalanlage) keine Ein- oder Ausfahrt

möglich ist. Die Verkehrserschließung der vorderen Reihenhausbebauung erfolgt über diese Erschließung, die fußläufige von der Leipziger Chaussee aus.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine bestehende Grünfläche erweitert und als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt.

Weiterhin sollen Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt werden, je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum. Frau Callehn liest die weiteren grünordnerischen Festsetzungen vor, das betrifft die Flachdachbegrünung, Begrünung von Carports und Garagen, Fassadenbegrünung und Begrünung der Grundstücke.

Im Plangebiet befinden sich 33 Gehölze, die den Anforderungen der Baumschutzsatzung der LH Magdeburg entsprechen. Der Erhalt der Bäume steht im Konflikt mit der Tieflage von ca. 1m des Grundstücks, welches zur Bebauung aufgeschüttet werden muss sowie der aus Schallschutzgründen notwendigen geschlossenen Bebauung. Mindestens die zwei großen markanten Walnussbäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Geprüft wird, den Fußweg zu verbreitern und im Fußweg eine neue Baumreihe festzusetzen als Fortführung der nördlich angrenzenden Allee. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erforderlich.

Frau Callehn bittet um Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf, welche nach gründlicher Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden können. Folgende Themen wurden besprochen:

#### Bestandsbebauung

Ein Bürger fragt nach den Plänen für ein bestehendes Gebäude (Drogerie). Frau Callehn verweist auf den Bestandsschutz. Das festgesetzte Baufeld umfasst auch die Bestandsbebauung. Die neue Bebauung soll den Bestand städtebaulich sinnvoll ergänzen.

#### Grundstücksverfügbarkeit

Eine Bürgerin fragt nach verfügbaren Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Frau Callehn erläutert, dass sich diese Grundstücke nicht durch die Stadt vermarktet werden, da sie sich in Privateigentum befinden. Nach Satzungsbeschluss und dem Bau der Erschließungsstraße können diese durch die Eigentümer bebaut werden.

Das straßenseitig anliegende städtische Grundstück wird durch die Stadt ausgeschrieben und an einen Investor vermarktet werden.

#### Verkehrsaufkommen

Eine Bürgerin sorgt die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung. Frau Callehn erläutert, dass es sich um eine innerstädtische, sehr gut durch den ÖPNV erschlossene Lage handelt. Es werden ca. 15 Reihenhausgrundstücke und 5 Einfamilienhausgrundstücke entstehen können, also ca. 20 neue Wohneinheiten. Daher kann nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, zumal die Nutzung von Bus und Straßenbahn direkt vor der Haustür möglich ist.

Langfristig ist die Anordnung einer Bushaltestelle für die Linie 58 stadteinwärts direkt an der Einmündung Leipziger Chaussee / Am Hopfengarten am südlichen Plangebietsrand vorgesehen, diese wäre dann aus dem Plangebiet über den neuen Fuß-/Radweg erreichbar.

#### Höhe der Bebauung

Ein Bürger fragt nach der Mindesthöhe der vorderen Bebauung. Frau Callehn erläutert, dass die festgesetzte Mindesthöhe der vorderen Reihenhausbebauung aufgrund der Schallschutzfestsetzungen mindestens 8 m beträgt, dem entsprechend wurde auch die Geschossigkeit festgesetzt.

#### Baumerhalt

Eine Bürgerin fragt nach dem Erhalt des Walnussbaums im nördlichen Plangebiet. Frau Callehn erläutert, dass der Erhalt vorgesehen ist, jedoch die Ausführung der Erschließungsstraße mit dem Baumerhalt einhergehen muss.

#### Fassadenbegrünung, Photovoltaik

Eine Bürgerin fragt, ob für die festgesetzte Fassadenbegrünung eine Größe festgesetzt wird. Frau Callehn liest die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung vor: Es sind mindestens die bauliche geschlossenen Fassadenteile dauerhaft zu begrünen. Eine Mindestgröße ist nicht festgesetzt, da es hierbei auf das Gebäude ankommt.

Die Bürgerin fragt, ob Photovoltaik auf den Dächern möglich ist. Frau Callehn erläutert, dass eine Flachdachbegrünung festgesetzt ist aufgrund der klimatischen Lage des Stadtgebiets mit hoher Hitzebelastung (gemäß Klimawandelanpassungskonzept), eine Überlagerung mit Photovoltaik jedoch möglich und willkommen ist.

#### Geländehöhe

Eine Bürgerin fragt nach der Höhe der Aufschüttung, da die Fläche sehr groß ist. Frau Callehn bestätigt, dass ein Angleich zur bestehenden Straßenoberkante bzw. Oberkante Fußweg der Leipziger Chaussee Ziel ist, jedoch nicht für die gesamte Grundstückstiefe, ein abtreppen innerhalb des Grundstücks wäre möglich, sodass die neue Erschließungsstraße auf dem bestehenden Niveau bleibt.

#### Baumallee im Fußweg

Eine Bürgerin regt an, dass eine Baumallee im Fußweg diesen verschatten würde und die Bäume dann nicht im privaten Vorgarten stehen würden. Frau Callehn bestätigt, dass die Anordnung von Bäumen im Fußweg geprüft wird, da im Bereich der Böschung an der Grundstücksgrenze alle Leitungen verlaufen. Eine Verbreiterung des Fußwegs wäre hierfür notwendig. Dazu müssen noch interne Abstimmungen mit dem Tiefbauamt erfolgen.

Abschließend bedanken sich die Vertreterinnen der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Bürger\*innenversammlung. Auf Nachfrage ist die Zusendung des Protokolls nicht erwünscht.

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren werden die Zwischenabwägung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung werden im Internet unter [www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Auslegungen](http://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Auslegungen) eingestellt. Zum B-Plan-Entwurf kann nochmals eine Stellungnahme abgegeben werden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung sowie der gezeigte B-Plan-Vorentwurf werden ebenfalls im Internet eingestellt unter [www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Bürger-und-Einwohner-versammlungen](http://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Bürger-und-Einwohner-versammlungen).

Die Versammlung endet gegen 16:45 Uhr.

aufgestellt:

  
Callehn

bestätigt:

  
Schäferhenrich