

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 17.10.2018, 17:30 Uhr in der Grundschule  
„Nordwest“, Hugo-Junkers-Allee 54 b in Magdeburg**

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zu folgenden Planungen:

1. **Bebauungsplan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“**
2. **Bebauungsplan Nr. 161-1 „Olvenstedter Scheid“**

Teilnehmer:

ca. 50 Bürger/-innen (davon 4 Stadträte: Frau Nowotny, Herr Häußler (zeitweise), Herr Hausmann (zeitweise), sowie der GWA-Vorsitzende Herr Jeziorski

Frau Schäffer	Stadtplanungsamt
Frau Kirchhoff	Stadtplanungsamt

Der GWA-Vorsitzende Herr Jeziorski eröffnete 17:30 Uhr die GWA-Sitzung mit der Begrüßung und der Vorstellung der Tagesordnungspunkte.

Unter TOP 2 wurden die o. g. Bebauungspläne von Frau Schäffer vorgestellt.

Nach kurzer Einleitung und Begrüßung gab Frau Schäffer einen Überblick zur Bauleitplanung (vorbereitende Bauleitplanung → Flächennutzungsplan (FNP), verbindliche Bauleitplanung → Bebauungsplan (B-Plan)), ging auf den allgemeinen Ablauf von B-Plan-Verfahren ein und erläuterte die einzelnen Verfahrensschritte. Im Anschluss daran wurden die einzelnen Planungen vorgestellt.

**Zu 1.) B-Plan Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“**

- Aufstellung eines qualifizierten B-Planes von der LH Magdeburg im 2-stufigen Verfahren, d. h. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen für die Ausarbeitung des Entwurfs
- Entwicklung des Areals zwischen Olvenstedter Grasweg im Norden und Hans-Grade-Straße im Süden
- Geplant sind Wohnbau- und gemischte Bauflächen, entwickelt aus dem FNP
- Luftbild zur Orientierung (IST-Zustand) zur Gegenüberstellung des B-Plan-Vorentwurfs
- Inhalte des B-Planes: Festsetzung der Bestandsnutzung (Garagenhof, Polizeirevier, Tankstelle), ca. 30 Parzellen für Wohnbebauung mit größeren Parzellen im Westen des Plangebietes zur Schonung des Altbaumbestandes auf den Flächen
- Erschließung über öffentliche und private Verkehrsflächen sowie fußläufige Durchwegungen (Nord-Süd-Querung des Quartiers im östlichen Plangebiet)
- Beschreibung und Bewertung ermittelter voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht (Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Schallschutzmaßnahmen usw.) → Die Festsetzung von erforderlichen Kompensations- und Schutzmaßnahmen erfolgt im B-Plan.
- für einen Wohnpark im östl. Plangebiet läuft bereits ein Baugenehmigungsverfahren

## Fragen, Anregungen und Hinweise aus der Runde (Bürger) zum B-Plan:

- 1.1 Gibt es Höhenfestsetzungen im Plangebiet, da sich im östlichen Bereich eine Senke befindet?
  - Dies ist Sache der Erschließungsplanung, eine Auffüllung der Senke ist durchaus möglich. Diese Thematik wird aber auch im weiteren Verfahren untersucht.
- 1.2 Wird es Sozialwohnungen im Bereich des laufenden Baugenehmigungsverfahrens geben?
  - Der Grundstückseigentümer hat betont, dass es sich um ein sozialfreundliches Konzept handelt, vorwiegend jedoch für Alten- und Demenzwohnen.
- 1.3 Welche Bauweise wird es in diesem Bereich (des laufenden Baugenehmigungsverfahrens) geben? Auch Plattenbauten?
  - Offene Bauweise sowie auch Reihenhuisanlagen mit 1 – 2 Geschossen.
- 1.4 Welche Grundstücksgrößen wird es im allgemeinen Wohngebiet geben?
  - Relativ große Grundstücke im Westen (wegen des Baumbestandes) und darüber hinaus liegen die Grundstücksgrößen durchschnittlich zwischen 600 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein baurägerfreies Erschließungsgebiet.
- 1.5 Lärmimmissionen:
  - (1) Wegen des hohen Verkehrslärms am Olvenstedter Graseweg durch das Polizeirevier, das Krankenhaus und den Berufsverkehr (B 1) scheint der nördliche Bereich ungeeignet zu sein für Wohnbebauung, diese Nutzung sollte man überdenken. Wenn schon Wohnbebauung, dann wäre ein lärm- und staubmindernder Grünstreifen sinnvoll. Warum ist dies in der Planung nicht berücksichtigt worden? Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle dürfe es doch eigentlich keine Wohnnutzung geben im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse. In Olvenstedt gebe es viele freie Flächen, die geeignet seien für Wohnbebauung. Also warum hier?
    - Dass das Gebiet Tag und Nacht vorhandenen Lärmquellen ausgesetzt ist, ist bekannt und wird in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Aus dieser Untersuchung resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im B-Plan festgesetzt, so dass eine Bebauung dennoch möglich ist. Entsprechende Pegelwerte (Lärmzonen) werden im B-Plan dargestellt. Bauwillige werden im B-Plan auf entsprechende Umstände hingewiesen und damit vorinformiert.
  - (2) Wenn das Lärmgutachten negativ ausfällt bzw. sich Forderungen für Schallschutzmaßnahmen ergeben, betrifft das auch die Ansässigen oder nur die neuen Anwohner?
    - Bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Eine zukünftige Einschränkung von Bestandsbauten, sofern diese bauordnungsrechtliche Vorgaben einhalten, wäre nicht zulässig.
- 1.6 Wie wird mit den vielen Bestandsbäumen umgegangen?
  - Eine umfangreiche Baumkartierung wird für das gesamte Plangebiet erstellt. Es wird ebenso eine avifaunistische Untersuchung (Vogelkartierung) geben. Alle Belange des

Umweltschutzes werden berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargelegt. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan-Entwurf ein.

1.7 Was ist die hellgrün dargestellte Fläche im Osten?

- Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünfläche.

1.8 Was heißt „gemischte Baufläche“ (FNP) bzw. „Mischgebiet“ (B-Plan)?

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.9 Zu Stellplätzen im Plangebiet:

(1) Im Südwesten befindet sich ein kleiner Parkplatz im Bestand. Sind im Plangebiet Parkplätze vorgesehen, z. B. in Zufahrten oder Seitenbuchten?

- Bei der kleinen Fläche im Südwesten handelt es sich um wildes Parken, das derzeit nur geduldet wird. Es sind keine Parkplätze im Gebiet vorgesehen (kein Parken auf Privatflächen). In der Hans-Grade-Straße gibt es Parkbuchten, ansonsten werden straßenbegleitend keine Stellplätze vorgesehen.

(2) Auf den Parkplatz der Uniklinik kann nicht ausgewichen werden, da die Stellplätze für das Personal vorgehalten werden müssen.

- Diese Information wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wird auf das Klinikum verwiesen, welches für seine Mitarbeiter Stellplätze in ausreichender Zahl vorhalten sollte.

(3) Wie viele Stellplätze werden pro Einwohner gefordert?

- Derzeit keine, da es keine Stellplatzsatzung gibt. Erst mit Beschluss der neuen Stellplatzsatzung können wieder Stellplatznachweise gefordert werden. Es ist aber davon auszugehen, daß auf den privaten Grundstücken grundsätzlich zwei Stellplätze angelegt werden.

1.10 Wie ist der zeitliche Ablauf des B-Plans?

- Die öffentliche Auslegung erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2019, der Satzungsbeschluss voraussichtlich im Sommer 2019.

1.11 Wurde die MVB-Planung (Straßenbahn) im B-Plan berücksichtigt?

- Die MVB wird in der Trägerbeteiligung informiert und nach ihren Planungsabsichten im B-Plan-Gebiet befragt. In der ersten Beteiligungsrunde gab es noch keine Aussagen zu MVB-Vorhaben im Plangebiet.

## Zu 2.) B-Plan Nr. 161-1 „Olvenstedter Scheid“

Frau Schäffer gibt einen Überblick über das Plangebiet anhand des Luftbildes und benennt die Planungsziele für den Bebauungsplan: Aufwertung des Gebietes durch Neustrukturierung von Flächen und Bündelung der Verkehrsflächen, einschließlich einer verkehrssicheren MVB-Querung am Scharnhorstring.

Der B-Plan wird im beschleunigten 1-stufigen Verfahren gem. § 13 a BauGB durch die LH Magdeburg durchgeführt.

Im Bestand befinden sich der Netto, Rossmann, KIK, NKD, Lotto, Sparkasse und ein Blumenladen. Vorhandene Wegeverbindungen werden geprüft und optimiert sowie Aufenthalts- und Verweilflächen geschaffen. Auch der Abriss von Bestandsgebäuden ist für eine Neustrukturierung denkbar.

Für die beiden östlichen Nahversorger laufen bereits Plangenehmigungsverfahren zur Vergrößerung der Verkaufsflächen.

Fragen, Anregungen und Hinweise aus der Runde (Bürger) zum B-Plan:

### 2.1 ALDI

(1) Ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des ALDI geplant?

- Eine Vergrößerung ist durchaus denkbar.

(2) Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche wird mit mehr Lärm für die Anwohner in den sanierten Wohnblöcken der J.-Göderitz-Straße durch mehr Liefer- und Kundenverkehr gerechnet. Dies sollte verhindert werden.

- Hier gibt es Möglichkeiten zur Reduzierung von Lärm mit Hilfe baulicher Vorkehrungen.

2.2 Warum wird der Bereich bei Penny auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht mit einbezogen in die Planung? Denn die Zuwegung vom Scharnhorstring ist ungeordnet und schlecht.

- Im Planverfahren wird geprüft, ob eine Änderung des Geltungsbereichs erforderlich ist und ob es eine Neuordnung der Wegeverbindung geben wird.

2.3 Im B-Plan-Gebiet soll ein sozialer Treffpunkt berücksichtigt werden („Trinkerecke“)

- Ziel ist es auch Aufenthaltsflächen festzusetzen.

2.4 Sind geregelte Abstellmöglichkeiten von Kleinbussen/Transportern geplant? Denn im Wohngebiet parken nachts etliche ansässige Kleinunternehmer ihr Fahrzeug (wildes Parken straßenbegleitend).

- Bis 7,5 t dürfen Fahrzeuge im Straßenraum parken. Der B-Plan wird keine Festsetzung zum ruhenden Verkehr für private Kleinbusse/Transporter treffen. Das Abstellen / Parken von LKW's / Transportern von z.B. Logistikunternehmen hat grundsätzlich auf dem Firmengelände zu erfolgen. Bei LKW's über 7,5 t ist das Ordnungsamt zu informieren.

2.5 Wie sieht es mit der Barrierefreiheit im Plangebiet aus?

- Dieser Punkt wird im B-Plan berücksichtigt.
- 2.6 Ursprünglich soll es zur Querung der Straßenbahnlinie eine Brückenplanung gegeben haben. Wird diese Planung noch verfolgt?
- Die Info und Frage wird an das Tiefbauamt weitergeleitet und im Rahmen kommender Abstimmungen diskutiert.
- 2.7 Wie sieht die weitere Zeitplanung aus?
- (1) Wann ist mit Plänen zur Einsichtnahme oder eine nächste Bürger-Info zu rechnen?
- Im Frühjahr 2019 wird eine erste Planung vorliegen.
- (2) Es wird um die Vorstellung der Planung und Veröffentlichung in einer der folgenden GWA-Sitzungen gebeten.
- Frau Schäffer befürwortet eine weitere Information im Rahmen einer GWA-Sitzung im Frühjahr 2019.
- 2.8 Ist eine Vergrößerung der Sparkasse vorgesehen?
- Das wäre aus städtebaulicher Sicht möglich, entsprechende Absichten der Sparkasse sind bisher aber nicht bekannt.

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

Die Versammlung endet gegen 18:40 Uhr.

aufgestellt:

zur Kenntnis genommen:



Schäffer



Kirchhoff



Schäferhenrich