

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“
Protokoll zur Bürgerversammlung am 12.06.2018 um 18:00 Uhr in der Gaststätte „Fast
wie Zuhause“, Ahornweg 19a in Magdeburg**

Teilnehmer:

ca. 20 Bürger/-innen

Herr Dr. Henze	Vertreter Vorhabenträger REWE		
Herr Ruddigkeit	Entwurfsverfasser Bebauungsplan		
Frau Schäffer	Stadtplanungsamt, Abteilung	verbindl.	Bauleitplanung (zuständige Sachbearbeiterin)
Frau Bruhn	Stadtplanungsamt, Abteilung	verbindl.	Bauleitplanung (Protokoll)

Verteiler:

Frau Schäffer, 61.33, Herr Dr. Henze, Herr Ruddigkeit

Frau Schäffer eröffnete die Bürgerversammlung um 18:00 Uhr und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Sie verwies besonders auf den frühen Stand des Verfahrens, auf die bestehende Situation im Plangebiet, den Ablauf des Bauleitplanverfahrens und auf die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung. Da die Bürgerversammlung lediglich ein Stimmungsbild aufnehmen und die Bürger/-innen über die Bebauungsplanung informieren soll, werden alle Bürger/-innen, welche eine Stellungnahme abgeben möchten, gebeten, diese schriftlich an das Stadtplanungsamt zu richten.

Herr Dr. Henze erläuterte die Notwendigkeit der Markterweiterung durch Abriss und Neubau (Konkurrenzfähigkeit) und stellte das geplante Gebäude („Green Building“) vor. Er erklärte, dass 5 Kleingartenparzellen für den Marktneubau weichen müssen. Der finanzielle Ausgleich für die Kleingärtner wurde in den letzten Monaten vorbereitet.

Herr Ruddigkeit stellte den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Er erläuterte detailliert die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Planungsziele. In dem festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel kann eingeschossig gebaut werden. Es ist eine Stellplatzfläche festgesetzt sowie eine Grünfläche am Rand des Geländes, welche eine Ergänzung der zurzeit vorhandenen Grünfläche darstellt. Grünordnerische Festsetzungen dienen als Ausgleich für den Eingriff in die vorhandenen Kleingärten. Der Vorentwurf dient lediglich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Herr Ruddigkeit stellte auf Bitten der anwesenden Bürger/ Bürgerinnen die Fläche des Bestandsmarktes der Fläche für den Neubau gegenüber.

Eine Diskussion schloss sich an, bei der überwiegend folgende Themen angesprochen wurden:

- Begehbarkeit der festgesetzten Grünfläche: Anwohner befürchten Ruhestörung durch Nutzung der Grünfläche als öffentlichen Platz und erbitten eine Einzäunung; der B-Plan sieht eine dichte Bepflanzung vor (Anzahl und Art der Bepflanzung wird im B-Plan noch festgesetzt); eine Verpflichtung zur Einzäunung kann auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geregelt werden; ggf. können jedoch

Regelungen hierzu in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden; dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

- Anwohner befürchten Schallemissionen durch die Lüftungsanlage (Forderung: abgewandt von Neubauten); Herr Dr. Henze erläuterte, daß die Schallemissionen am Neubau gegenüber der Bestandsituation eher abnehmen, da Maßnahmen zur Schalldämmung an Lüftung, TGA und Einkaufswagen vorgesehen sind.
- Die Laderampe verläuft abschnittsweise parallel entlang des Zugangsweges zu den Kleingärten. Es wurde angeregt, daß das Vereinshaus der Kleingartenanlage in der statischen Berechnung des Marktes, insbesondere der Laderampe Berücksichtigung finden sollte. Die Anwesenden befürchten aufgrund der geringen Abstände Rißbildungen am Gebäude
- Das noch zu erstellende Lärmschutzgutachten umfasst u.a. auch die Kleingärten,
- Regelungen zur Gestaltung der Lärmschutzwand – falls die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommen sollte, dass eine solche zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich ist – können Bestandteil des Durchführungsvertrages werden;
- Regenwasserverbringung: Die vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie die Regenwasserversickerung werden von einigen Anwesenden als problematisch angesehen. Das „Green Building“ umfasst den nachhaltigen Umgang mit Regenwasser; die Dachflächen entwässern in eine Zisterne, Die Versickerung der Parkplatzflächen ist über ein Rigolensystem, ähnlich der Bestandsituation, vorgesehen; durch Drosselung kann Niederschlagswasser verzögert eingeleitet werden.
- Die Ausgleichszahlungen für den Kleingartenverein (Verlegung des Zuganges, Errichtung neue Terrasse) werden mit Frau Simon (Vorsitzende des Kleingartenverbandes) im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen verhandelt.
- Die Höhe des Neubaus wird ca. 8 m betragen (Pulldach), damit wird der Neubau um ca. 2 m höher gegenüber dem Bestandsbau.
- Die Einsichtnahme in das B-Planverfahren kann zu den Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt erfolgen.
- Zufahrt Hopfenbreite: die mittige Lage wird als ungünstig angesehen, die Anwesenden befürchten einen Rückstau des abfließenden Verkehrs aufgrund der auf der öffentlichen Verkehrsfläche parkenden Autos und Lkw's. Frau Schäffer verweist auf die Bestandsituation, ein Rückstau der abfahrenden Autos ist bisher nicht bekannt. Es ist daher nicht anzunehmen, daß der zügige Verkehrsabfluss sich durch das Vorhaben verschlechtert. Es sind lediglich ca. 10 Stellplätze mehr als bisher vorgesehen, also keine signifikante Erhöhung, die einen Rückstau vermuten lassen.
- Ansonsten sind keine verkehrlichen Veränderungen durch den B-Plan angedacht.

Die Hinweise wurden aufgenommen. Der weitere Umgang mit den Anregungen wird im Zuge der Qualifizierung des Entwurfs erfolgen.

Abschließend bedankte sich Frau Schäffer für die Diskussion.

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren wird die Qualifizierung des Entwurfs sowie daran anschließend die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgen. Der Zeitraum der Auslegung kann auf der Internetseite www.magdeburg.de unter dem Punkt Ratsinformation/ Recherche bzw. Auslegung entnommen werden.

Die Versammlung endet gegen 19:30 Uhr.

Anschließend wurden weitere Fragen zum B-Plan in Einzelgesprächen geführt und soweit möglich beantwortet.

aufgestellt:

Bruhn


Schäffer

zur Kenntnis genommen:

Schäferhenrich

