

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 13.10.2021, 17:00 Uhr in der Mensa des  
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur folgenden  
Planung:

**Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich C**

Teilnehmer:

- 10 Bürger\*Innen
- Frau Kirchhoff, Stadtplanungsamt (SPA)
- Herr Keller, NICOMA Immobilien Magdeburg GmbH
- Frau Dr. Kreisel, Ingenieurbüro Steinbrecher + Partner

Durchführung

Die Bürgerversammlung wurde 17:00 Uhr von Frau Kirchhoff eröffnet. Nach der Begrüßung erläuterte sie die Grundzüge und Rechtsauswirkungen eines Bebauungsplanes und die einzelnen Schritte eines Bebauungsplanverfahrens.

Mit dem o. g. Vorentwurf befindet sich der Stand der Planung zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) und dem Entwurf.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 07/2020) den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausweist, ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zu ändern.

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Bürger\*innen schon frühzeitig an der Planung zur städtebaulichen Entwicklung mit einbeziehen. Anregungen und Hinweise können so bei der weiteren Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden und in die Planung mit einfließen.

Anhand des Vorentwurfs erläutert Herr Keller die Ziele des Bebauungsplanes.

So sieht die Planung eine maßvolle Verdichtung vor, die sich grundsätzlich am vorherrschenden Siedlungscharakter im Umfeld orientiert. Die Gesamtfläche beträgt ca. 60.000 m<sup>2</sup>; als Baufläche sind 40.000 m<sup>2</sup> geplant. Es sollen Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig sein. Auf Flächen mit offener Bebauung (o) in der Mitte des Wohngebietes ist eine Mischung der o. g. Bauweisen möglich. Als Hausgruppen sind Reihenhäuser gemeint, die maximal 50 m lang sein dürfen.

Der B-Plan dient hauptsächlich dem individuellen Wohnungsbau für ca. 80 bis 95 Wohneinheiten.

Derzeit wird der größte Teil der Fläche noch von „Landgard“ genutzt, aber der Blumenmarkt verringert seine Flächen unter Glas (Gewächshäuser) und sucht einen neuen Standort.

Herr Keller erklärt die geplanten Festsetzungen zur Geschossigkeit (2 bis 3 Geschosse), überbaubaren Grundstücksfläche und Baugrenzen sowie den Zweck der Baulinien (rote Linie des Baufensters). Diese sind den Lärmquellen zugewandt. Gebäude müssen zwingend an der Baulinie errichtet werden und dienen dem Schallschutz für die hinteren Grundstücke. Zur Lärmquelle ausgerichtet werden Wirtschaftsräume, nicht aber Aufenthalts- und Schlafräume. An Fenstern und Fassaden sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Haupteinfahrt erfolgt über die vorhandene REWE-Zufahrt im Norden und einer neu herzustellenden Erschließungsstraße im Süden des B-Plan-Gebietes, ebenfalls vom

Kümmelsberg aus. Zwischen den Teilbereichen A und C wird eine Verbindung für den Geh- und Radverkehr hergestellt zur sicheren Wohngebietserschließung insbesondere für Kinder (Schulweg, Weg zum Spielplatz).

Grünflächen entstehen im Norden – hier wird derzeit die Eignung für einen Spielplatz geprüft, der den Spielplatzflächenbedarf auch für angrenzende Wohngebiete mit abdecken soll. Im Süden entlang der Erschließungsstraße werden eine Allee und eine öffentliche Grünfläche angelegt, die zusammen mit dem privaten nördlichen Grünstreifen im Teilbereich A die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche repräsentieren. Der Grünstreifen am westlichen Rand des Wohngebietes dient dem Übergang zur offenen Ackerlandschaft.

Das anfallende Oberflächenwassers soll möglichst im Geltungsbereich entwässert werden. Lage und Dimensionierung erforderlicher Entwässerungsanlagen werden im weiteren Verfahren anhand eines Baugrundgutachtens ermittelt. Der Schmutzwasserkanal soll an den vorhandenen Kanal in der Straße „Kümmelsberg“ angeschlossen werden. Für die weitere Planung ist die frühzeitige Beteiligung der Leitungsträger abzuwarten. Das neue Wohngebiet soll höhenmäßig an das vorhandene Gelände des Teilbereich A ohne Geländesprung angepasst werden.

Frau Dr. Kreisel erläutert die Belange des Umweltschutzes. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter aufgeführt und behandelt. So wird aufgezeigt, was passiert, wenn die Planung umgesetzt bzw. nicht umgesetzt wird. Auch die Eingriffsbilanzierung sowie Gutachten fließen in den Umweltbericht mit ein.

Der Satzungsbeschluss wird im 1. Quartal 2023 erwartet.

Im Anschluss nutzten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, um Fragen zu stellen und ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Zu folgenden Themen wurden **Einwände** vorgebracht:

- 1) Einwände zur 3-Geschossigkeit im gesamten Plangebiet (2 bis 3 Geschosse)
- 2) Einwände zur Überbaubarkeit von Flächen von derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten des Geltungsbereichs (südwestliches Baufenster)
- 3) Einwände zur im Vergleich zum Teilbereich A höheren Verdichtung durch unterschiedliche Bauweisen/Bautypen
- 4) Starker Verkehr am Kümmelsberg

#### Zu 1) 2 bis 3 Geschosse

Kritisiert wurde, dass es keinen baulichen Übergang zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Wohngebiet gebe, so dass Einfamilienhäuser mit 1 bis 2 Geschossen im Süden direkt an eine mögliche 3-Geschossigkeit angrenzen. Die Rücksichtnahme auf nachbarliche Interessen werde hier nicht gesehen und die Privatsphäre verletzt.

Im südlichsten Baufenster sind nur Doppelhäuser vorgesehen. Um den Übergang zwischen den Baugebieten zu schaffen, kann für das südliche Baufenster eine maximale 2-Geschossigkeit festgesetzt werden. Außerdem wurde vorgeschlagen die südliche Baugrenze weiter nach Norden zu verschieben.

Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind hauptsächlich in den Randbereichen vorgesehen und dienen aufgrund ihrer Geschlossenheit und der möglichen 3 Geschosse dem Lärmschutz für das Wohngebiet, insbesondere am Kümmelsberg.

Zur Vermeidung einer Überhöhung bei einer 3-Geschossigkeit kann eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden mit Geländebezug.

#### Zu 2) Südwestliches Baufenster

Anwohner des Nachbarwohngebietes (Teilbereich A) zeigten sich überrascht, dass in der südwestlichen Planecke ein Baufenster vorgesehen ist. Diese Fläche wird derzeit noch

landwirtschaftlich genutzt. Den Käufern der Randgrundstücke des Teilbereichs A sei vermittelt worden, dass es westlich keine weitere Bebauung geben werde. Der festgesetzte Grünstreifen auf allen westlichen Randgrundstücken sollte gemäß Begründung zum B-Plan Teilbereich A eine Filterwirkung zur Reduzierung von Staub und Schadstoffen erzielen dienen. Dieser Zweck sei nun mit der westlichen Bebauung hinfällig. Der Grünstreifen müsse dennoch bewirtschaftet werden, nehme ein Drittel des Grundstücks in Anspruch und könne nicht anderweitig genutzt werden. Außerdem rücke eine zulässige 3-geschossige Bebauung im Westen so nah an die Bestandsbebauung heran, dass auch hier die Verletzung der Privatsphäre gesehen werde.

Für das südwestliche Baufenster ist im Vorentwurf ein 2 bis 3-geschossiges Einzelhaus geplant, das für gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden könnte, wie beispielsweise altersgerechtes Wohnen. Aber auch andere Nutzungen wären möglich. Die Baufenster haben eine Tiefe von 18 m, so dass hier ein Zurückweichen mit der südlichen und östlichen Baugrenze möglich wäre. Aber eine Abtreppe von 3 auf 1 bis 2 Geschosse im südlichen Baufensterbereich wäre vorstellbar. Für das Hauptgebäude an der Straße sollten jedoch 3 Geschosse für eine sinnvoll Nutzung des Endgrundstückes ermöglicht werden. Eine zusätzliche Maßnahme des Zurückrückens könnte ein 5 m breiter Gehölzstreifen an der Nachbargrenze sein, um die Grundstücke voneinander abzuschirmen.

### Zu 3) Verdichtung

Es wurde kritisiert, dass im Teilbereich C ein verdichtetes Wohngebiet geschaffen werde, das sich in die Bestandswohngebiete nicht einfüge, Beispiele: Kummelsberg Westseite Teilbereich A, Kummelsberg Ostseite, 6. Änderung – fast ausschließlich Einfamilienhäuser.

Grundsätzlich ist aufgrund der Bestandsnutzung eine hohe Versiegelung und damit Verdichtung möglich, da durch den bereits vorhandenen hohen Anteil versiegelter Fläche der Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Mit der Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung wird ein hoher Flächenanteil bislang versiegelter Fläche entsiegelt. Zudem gibt es einen hohen Grünflächenanteil für Ausgleichsmaßnahmen. Somit ist auch eine nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 von 50 % möglich.

Die verdichtete Bauweise resultiert auch aus dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ein weiteres Einfamilienhausgebiet sollte aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und Kosten pro Kopf nicht entstehen. Stattdessen sollen mit einer dichteren Bauweise durch gemischte Gebäudetypologien mehr Nutzer am Grund und Boden profitieren und teilhaben können.

Im inneren Bereich des Wohngebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen, bei der Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser gebaut werden dürfen. Da im gesamten Wohngebiet nur hier Einfamilienhäuser zulässig wären, ist damit zu rechnen, dass hier hauptsächlich Einfamilienhäuser gebaut werden und damit eine lockere innere Bebauung entsteht.

Zu folgenden Punkten ergingen **Hinweise**:

- 1) Von der B 1 gehe mehr Verkehrslärm aus als erwartet. Die A 14 störe da weniger.
- 2) Die ÖPNV-Anbindung müsse bei dem Bevölkerungswachstum am Kummelsberg in den letzten Jahren unbedingt nachgebessert werden.
- 3) Es wurde auf einen fehlenden Grünstreifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze hingewiesen. Ein im TB A geforderter Grünstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Ausgleich des Eingriffs der Baumaßnahmen fehle im TB C.

Mit dem Bebauungsplan des Teilbereich A musste neben den internen Ausgleichsmaßnahmen der größte Teil extern erbracht werden. Als eine Maßnahme des internen Ausgleichs wurden Pflanzstreifen in den Randbereichen des B-Plan-Gebietes festgesetzt. Im geplanten Wohngebiet hingegen kann der gesamte Ausgleich des Eingriffs durch die Entsiegelung von Flächen und die geplanten Grünflächen innerhalb des neuen Wohngebietes erbracht werden, so dass ein Pflanzstreifen aus Gründen der Ausgleichsbilanzierung nicht gefordert werden kann.

4) Das neue Wohngebiet verursache noch mehr Verkehr am stark befahrenen Kümmlersberg, Es wurde gefragt, wie auf das Problem, das der Verwaltung bekannt ist, reagiert werde (Verkehrsgutachten/Verkehrszählung etc.?)

Erste Maßnahmen werden für Fußgänger zur sicheren Querung des Kümmlersbergs unternommen. So ist eine zwischen dem Emdener Weg und dem Fenchelweg geplant und eine weitere zwischen der Radomer Straße und der neuen Erschließungsstraße des Teilbereich C.

Welche weiteren Maßnahmen erforderlich werden, werden im Rahmen der weiteren Entwicklung der entstehenden Baugebiete untersucht.

### Allgemeines

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs haben die Bürger\*Innen erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Diese fließen in den Abwägungsprozess mit ein und sind je nach Wichtung in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Bekanntgabe erfolgt wieder über die Volksstimme und im Internet auf der Seite der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Veranstaltung endet gegen 18:15 Uhr.

Erstellt:

