

<b>Ergebnisvermerk/Protokoll Thema</b>	Datum: 06.10.2023 Bearbeiter: Frau Mrochen Tel.: 5405322 E-Mail: Annette.Mrochen@spa.magdeburg.de AZ: 61.31/Mro
<b>Bebauungsplan Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“</b>	
<b>Datum:</b>	05.10.2023
<b>Besprechungsort:</b>	Brüderstraße 1a
<b>Leitung:</b>	Frau Mrochen, Sachbearbeiterin Bebauungspläne
<b>Teilnehmer:</b>	Frau Bühnemann, GWA Neue Neustadt, Herr Roehl, Biederitzer Immobilien Projektentwicklungs GmbH, Frau Thal, Herr Thal, Architekturbüro Thal, ca. 45 Bürgerinnen und Bürger
<b>Verteiler:</b>	Verfahrensakte, Herr Roehl, Herr Thal

### Anlass:

Am 08.12.2022 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131-2 „Klosterwuhne 39“. Auch wenn der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Bürgerinnen und Bürger geeignet, Gelegenheit zur Information und zu Stellungnahmen zu geben.

### Inhalt der Bürgerversammlung

Nach der Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger und der Vorstellung von Grundstückseigentümer und beauftragten Planern erläuterte Frau Mrochen den Anlass der Bürgerversammlung in Bezug auf das Bauleitplanverfahren. Sie machte Ausführungen zu Erforderlichkeit, Inhalt, Aufgaben und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Insbesondere machte Sie auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Hinweisen aufmerksam und erklärte die Bedeutung der Abwägung für das Aufstellungsverfahren. Sie verwies auf die Anonymisierung der Stellungnahmen.

Anhand des Luftbilds wurde die Lage des Plangebietes und das städtebauliche Umfeld dargestellt sowie die allgemeinen Planungsziele erläutert. Nachfolgend wurden Ausführungen zum Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens gemacht.

Die Planzeichnung und die geplanten textlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanzflächen usw. wurden erklärt. Auf die Umweltbelange und zugehörige Erfassungen (schalltechnische Untersuchung, Artenschutzfachbeitrag, Baumbestandserfassung und Bewertung) wurde dabei verwiesen.

Nachfolgend erläuterte Herr Roehl anhand einer Präsentation mit Visualisierung der geplanten Umbaumaßnahmen und Neubauten das Realisierungskonzept. Er stellte die umfassende Sanierung der denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude und des Plattenbaus mit den geplanten energetischen Standards dar sowie die Neubauten, die voraussichtlich als innovative Holzbauten errichtet werden. Flachdachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Neupflanzungen von Bäumen und Gestaltung eines Stadtplatzes sowie attraktiver Außenanlagen sind vorgesehen. Ein zentrales Parkhaus soll geschaffen werden.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion gab es folgende Wortmeldungen:

Frage: Wie sieht es mit Fahrradabstellanlagen aus?

Antwort: Der B-Plan trifft hierzu aktuell keine Festsetzungen. Voraussichtlich wird noch eine Stellplatzsetzung als örtliche Bauvorschrift ergänzt werden. Diese trifft dann Festlegungen zur erforderlichen Planung von Stellplätzen für Autos wie für Fahrräder. Herr Roehl ergänzt diese Aussage noch dahingehend, dass in den Untergeschossen und auch in den Außenanlagen Abstellanlagen für Fahrräder geplant sind.

Frage eines Anliegers (Garten) an der Ostseite: Wie hoch darf gebaut werden? In der Visualisierung war ein größerer Abstand der Bebauung erkennbar, als auf dem Bebauungsplan mit Baugrenze dargestellt.

Antwort: Der B-Plan weist mindestens 6 m Abstand der Baugrenze aus. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Hier gilt eine erforderliche Abstandsfläche von 0,4 mal Gebäudehöhe (also ca. 11,5 m). Die Baugrenze muss nicht ausgeschöpft werden.

Frage: Wird nur eine Abpflanzung (wie im B-Plan festgesetzt) errichtet oder wird ein Zaun gesetzt?

Antwort: Zaunanlagen sind kein Belang, welcher im Bebauungsplan geregelt wird. Nach Bauordnung darf eine Einfriedung bis 2 m gesetzt werden, ansonsten ist das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

Frage: Was passiert mit der alten Gasleitung an der Grundstücksgrenze?

Antwort: Die SWM wurde mit heutigem Tage in das B-Planverfahren eingezogen und um eine Stellungnahme gebeten.

Frage: Wann wird der Abriss fortgesetzt?

Antwort: Dies wird sehr bald erfolgen.

Frage: Wo werden die Zufahrten für die neue Bebauung liegen?

Antwort: Der Bebauungsplan setzt keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen fest, nur ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Nord-Süd-Richtung. Hier werden in jedem Fall Zufahrten zur Kastanienstraße und zur Klosterwuhne erfolgen. Darüber hinaus sind weitere Zufahrten nach aktuellem Stand geplant sowohl zur Klosterwuhne, als auch zur Kastanienstraße.

Frage: Es werden viele neue Wohnungen entstehen. Ist nicht auch eine Fläche für einen Kinderspielplatz zu sichern?

Antwort: Für die Bedarfsermittlung der öffentlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen ist der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe zuständig. Eine Anfrage zur Erforderlichkeit einer Fläche im Plangebiet ist erfolgt. Es erfolgte keine Bedarfsmeldung, da unmittelbar südwestlich des Plangebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht. Im Plangebiet werden aber mehrere private Kinderspielplatzflächen entstehen, dies ist nach Bauordnung auch erforderlich. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aktuell beteiligt und wird nochmals eine Prüfung vornehmen.

Frage: Bleibt die Klosterwuhne eine öffentliche Straße? Gibt es Veränderungen?

Antwort: Die Straße ist als öffentliche Straße im Bebauungsplan festgesetzt und wird so erhalten bleiben. Veränderungen sind aktuell nicht vorgesehen. Die Straßenverkehrsbehörde und das Tiefbauamt werden ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Prüfung vornehmen und bei Bedarf eine Stellungnahme hierzu abgeben.

Stellungnahme (Seniorenbeirat): Die vorgestellte Planung barrierefreier Wohnungen wird ausdrücklich begrüßt. Ebenso positiv wird die Beseitigung eines Schandflecks im Stadtgebiet beurteilt.

Frage: Wird das Parkhaus öffentlich?

Antwort: Das Parkhaus muss den Bedarf der Nutzungen aus dem Plangebiet decken. Es wird deshalb privat, allerdings auch anteilig voraussichtlich öffentlich nutzbar, da auch gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büros oder Arztpraxen PKW-Stellplätze anbieten müssen.

Frage: Wie trägt der Bebauungsplan bei zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt Magdeburg?

Antwort: Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet wird nach Planrealisierung geringer sein als im Bestand. Mit Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung und zur Bepflanzung von Grundstücksflächen wird ein Beitrag zum CO<sub>2</sub>-Haushalt geleistet. Das Niederschlagswasser verbleibt weitgehend im Plangebiet.

Frage: Was ist mit Photovoltaikanlagen? Diese sind nicht festgesetzt. Wo geht der Strom hin, wird dieser eigengenutzt?

Antwort: Eine Kombination von Dachflächenbegrünung mit Photovoltaik ist zulässig und technisch unproblematisch. Nach Investorenkonzept sind umfangreiche Anlagen auf den Dächern geplant. Eine zumindest anteilige Nutzung im Plangebiet selbst ist geplant.

Frage: Wie erfolgt der konstruktive Wandaufbau?

Antwort: Das ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Diese Festlegungen werden in der Bauplanung durch den Investor getroffen und unterliegen den baurechtlichen Anforderungen.

Frage: Was wird aus den Parktaschen entlang der Klosterwuhne?

Antwort: Die Klosterwuhne bleibt so bestehen, es sind hier keine Veränderungen geplant.

Frage: Was wird aus dem Treppenturm des 10-Geschossers? Bleibt dieser erhalten?

Antwort: Der Treppenturm wird erhalten und in die Umbauten einbezogen.

Frage: Welche Mietkosten sind zu erwarten?

Antwort: Dies ist keine Bebauungsplanbelang. Seitens Herrn Roehl wird ausgeführt, dass voraussichtlich anteilig geförderter Mietwohnungsbau entstehen wird, ansonsten marktübliche Mieten und hochwertige Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten zu erwarten sind.

Weitere Fragen wurden nicht gestellt. Frau Mrochen gab einen Ausblick auf den weiteren Planungsablauf.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden darüber informiert, dass sie auch nach der Bürgerversammlung Anregungen und Stellungnahmen zur Planung abgeben können, entweder schriftlich gerichtet an das Stadtplanungsamt oder dort mündlich zur Niederschrift. Kontaktdaten wurden ausgelegt.

Abschließend dankte Frau Mrochen den Anwesenden für ihre Mitwirkung und das Interesse an der Planung und beendete die Bürgerversammlung.



aufgestellt:

Mrochen, Sachbearbeiterin