

**Bebauungsplan Nr. 201-4.1 "Albert-Vater-Straße 140" und  
46. Änderung des Flächennutzungsplans „Albert-Vater-Straße 140“**  
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 20.03.2024 um 17:00 Uhr in der Mensa des  
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

Teilnehmer\*innen:

2 Bürger\*innen

Vertreter\*innen der Stadtverwaltung:

Frau Schäffer, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Frau Krischel, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Vorbereitende Bauleitplanung

Weitere Teilnehmer:

Herr Schrottge, Geschäftsführer Baulandgesellschaft Magdeburg (Vorhabenträger)

Frau Adler, Baulandgesellschaft Magdeburg

Frau Schäffer eröffnet die Bürgerversammlung und stellt die anwesenden Verwaltungsmitarbeiter sowie den Vorhabenträger und seine Mitarbeiterin vor.

Frau Schäffer fragt vorneweg, ob der allgemeine Ablauf mit Erläuterung eines Satzungsverfahrens und die vorgegebenen Verfahrensschritte erläutert werden soll.

Die Anwesenden erklären sich damit einverstanden, dass eine kurze Zusammenfassung ausreichend ist.

Daraufhin erläutert Frau Schäffer, dass die Bürgerversammlung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekoppelt ist mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich. Frau Krischel wird hierzu anschließend ausführen.

Das Plangebiet, das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, liegt an der B1 an der Albert-Vater-Straße zwischen Tankstelle und der Fritz-Reuter-Straße.

Es handelt sich um eine Brachfläche, das Wohnhaus ist zwischenzeitlich leer gezogen worden.

Flächennutzungsplan:

Im Anschluss erklärt Frau Krischel die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans und zeigt einzelne Inhalte eines F-Planes auf. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 46. Änderung soll die Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Bebauungsplan:

Der Aufstellungsbeschluss des B-Planes wurde bereits 2018 vom Stadtrat gefasst. Die originäre Entwicklungsabsicht damals war individueller Wohnungsbau. Mit dem Verkauf des Grundstücks an die Baulandgesellschaft gab es das Ansinnen eines anderen Bebauungskonzeptes. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt (u.a. Stabsstelle Klima) hat der Vorhabenträger sodann ein Bebauungskonzept mit zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern entwickelt.

Hauptgebäude 1 im Südwesten soll 5-geschossig errichtet werden. In den unteren Etagen sind Gewerbeeinheiten vorgesehen. Hauptgebäude 2 im Norden ist in 3-geschossiger Bauweise für Wohnen angedacht. Zwischen den beiden Gebäuden soll es eine Teichanlage mit Aufenthaltsmöglichkeit geben. Das im Bestand vorhandene Heizhaus mit Schornstein soll

erhalten und saniert werden. Ebenso sollen zwei Gewächshäuser wieder aufgebaut werden, die in ihrer Höhe begrenzt werden, da sie innerhalb der Kernzone der Kaltluftschneise liegen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Im Osten sind Stellplätze mit einer Grünüberdachung vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ein alternatives Konzept für innerstädtisches Wohnen erreicht werden. Mit den Gewächshäusern und dem Heizhaus werden Angebote für eine mögliche Selbstversorgung und nachbarlichen Austausch und Begegnung geschaffen.

Momentan befindet sich der B-Plan im Vorentwurf. Der Umweltbericht muss noch qualifiziert werden, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt werden. Im nächsten Verfahrensschritt, also zum Entwurf, wird der Umweltbericht vorliegen.

Im Vorfeld wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Insbesondere das Hauptgebäude an der B1 ist davon betroffen. Im Ergebnis sind bauliche Maßnahmen bei der Errichtung des Gebäudes vorzusehen und schutzbedürftige Räume entsprechend anzuordnen. Die Lärmbelastung setzt sich zusammen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie den Immissionen der angrenzenden Tankstelle mit Waschanlage.

Frau Schäffer bittet um Wortmeldungen und Fragen.

Es wird nach der Konzeption des Heizhauses gefragt.

Frau Schäffer erklärt, dass es sich um ein Privatgelände handelt und die zukünftige Nutzung des Heizhauses den Anwohnern vorbehalten ist.

Es wird weiterhin nach den angedachten Zeiträumen für das Satzungsverfahren und die Entwicklung des Gebietes gefragt.

Frau Schäffer zeigt anhand eines Ablaufdiagramms den aktuellen Stand des Verfahrens. Mit dem Beschluss zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ist im II./ III. Quartal 2024 zu rechnen. Die frühzeitige Trägerbeteiligung ist bereits erfolgt. Hierzu sind Stellungnahmen eingegangen, die gesichtet werden müssen. Daraus resultierend wird es weitere Abstimmungen geben und der Entwurf wird erstellt werden.

Gibt es schon Details zu den Wohnungen? Welche Größen sind hier angedacht?

Frau Schäffer geht momentan von ca. 44 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten aus. Herr Schrottge bestätigt diese Aussage.

Herr Schrottge erklärt, dass er evtl. kurzfristig eine Visualisierung der Presse zuarbeiten kann, zur besseren Veranschaulichung.

Auf Nachfrage, wieviel von den alten Gebäuden noch stehen führt Herr Schrottge daraufhin aus, dass der Vorentwurf sich an der vorhandenen Kernzone der Kaltluftschneise im Plangebiet orientiert. Die beiden Wohngebäude sind exakt so angeordnet, dass die Kernzone von neuer Bebauung freigehalten wird um hier keine Strömungsunterbrechung zu verursachen. Zudem ist es das Ziel des Bebauungskonzeptes, die Geschichte des Ortes wieder aufzunehmen. Da es sich um einen alten Gartenbetrieb handelt, sollen zwei der alten Gewächshäuser wiedererrichtet werden und das alte Heizhaus mit Schornstein erhalten werden. Der Schornstein bildet dabei einen markanten Punkt auf dem Gelände mit Wiedererkennungseffekt. Die Grundmauern der Gewächshäuser sind noch vorhanden. So kann eine innerstädtische bereits komplett erschlossene Brachfläche mit urbanem Wohnen entwickelt werden, was auch dem Stadtteil Stadtfeld Ost entspricht.

Das jetzige Bebauungskonzept ermöglicht einerseits eine aufgelockerte Bebauung mit gemeinsamen Aufenthaltsbereichen und andererseits eine innerstädtische Nachverdichtung, ohne eine unnötig hohe Versiegelung von Flächen.

Ein Bürger fragt nach der Zufahrt zum Grundstück.

Hierzu erläutert Frau Schäffer, dass eine Bestandszufahrt mit Lichtsignalisierung an der B 1/ Albert-Vater-Straße vorhanden ist. Hierüber wird das Plangebiet erschlossen, ausgehend von einer rechts rein- rechts raus-Regelung.

Ein Bürger fragt nach der Problematik mit der Kaltluftschneise.

Frau Schäffer führt aus, dass bereits im Vorfeld des damaligen Einleitungsbeschlusses 2018 Gespräche mit dem Umweltamt, Stabsstelle Klima, geführt wurden. Die im Plangebiet vorhandene Kaltluftschneise ist ein Seitenarm der großen Kaltluftschneise, welche über den Stadtteil Nordwest verläuft. Sie versorgt den Stadtteil Stadtfeld Ost mit Frischluft. Daher ist die Kernzone der Kaltluftschneise von hoher Bebauung freizuhalten, um keine Barrieren aufzubauen. Auch das damalige Konzept zum Einleitungsbeschluss sah eine Freihaltung dieser vor. Daher sieht der Vorentwurf zwar einen Wiederaufbau von nur 2 Gewächshäusern vor, diese werden jedoch in der Höhe reglementiert. Vorhandene versiegelte Flächen werden entsiegelt und begrünt. Stellplätze und Verkehrsflächen, welche sich in der Kernzone befinden erhalten eine Baumüberdachung, umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im noch folgenden Entwurf festgesetzt.

Weiterhin werden Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept, wie z.B. Dachbegrünung bei dem Vorhaben umgesetzt.

Ein Bürger fragt nach, ob das Bestandshaus an der B 1/ Albert-Vater-Straße ein Einfamilienhaus ist.

Daraufhin antwortet Frau Schäffer, dass es sich tatsächlich um das Wohnhaus des ehemaligen Eigentümers handelt.

Herr Schrottge ergänzt, dass das vorhandene Wohnhaus in der Kernzone liegt und zurückgebaut wird. Die Neubebauung wird sodann weiter südwestlich angeordnet, außerhalb der Kernzone. Die Anwesenden sind sich darüber im Klaren, dass es im weiteren Verfahren zu Diskussionen bezüglich der Kaltluftschneise kommen kann. Im Stadtteil Nordwest gibt es seit Langem Begehrlichkeiten, einzelne Kleingartengrundstücke mit Wohnhäusern zu entwickeln. Aufgrund der für die Innenstadt wichtigen Funktion der Kaltluftschneise als Frischluftlieferant ist es Ziel des Stadtplanungsamtes, die Kleingärten in diesem Gebiet zu erhalten und eine Nachverdichtung nur nach eingehender Prüfung außerhalb der Kernzonen zuzulassen.

Abschließend bedanken sich die Vertreter\*innen der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Bürger\*innenversammlung. Ein Dankeschön geht auch an den Vorhabenträger und seine Mitarbeiterin. Ebenso geht ein Dankeschön an die Kolleg\*innen vom Büro der Oberbürgermeisterin, die die Bürgerversammlung in Form eines Wortprotokolls mitgeschrieben haben.

Die Versammlung endet gegen 17:45 Uhr.

aufgestellt:

Schäffer

