

Magdeburg, 14.12.2022

## **Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Landeshauptstadt Magdeburg zum Projekt 54/2022 – Konzept Elbhafen Südost – ehemaliges Gelände Fahlberg List**

---

Die Investoren beabsichtigen die Projektentwicklung des ehemaligen Fahlberg-List-Geländes zu einem vielfältigen Stadtquartier.

Beim Grundstück handelt es sich nach dem Produktionsende und teilweisen Rückbau der früheren Chemieproduktion um eine Industriebrache zwischen den Stadtteilen Salbke und Westerhüsen mit einer Fläche von ca. 30ha und etwa 1,2km Uferlänge zur Elbe. Das Gelände weist eine erhebliche Schadstoffbelastung mit giftigen Chemikalien auf und muss umfassend Altlasten-saniert werden.

Wegen der Bodenbelastung ist das Gelände eingezäunt und blockiert an dieser Stelle die Stadtentwicklung mit einer Aufwertung der südlichen Stadtlagen. Die beiden Stadtteile sind derzeit nur durch die unwirtliche Straßenschneise der Ausfallstraße 'Alt Salbke' verbunden, die Elbufer-Promenade mit hohem Freizeitwert in diesem Bereich unterbrochen.

Das Quartier ist mit Straßenbahn und S-Bahn, wie auch für den Fahrverkehr gut erschlossen und liegt in günstiger Entfernung zum neuen Gewerbestandort der Intel-Ansiedlung.

Für die städtebauliche Ordnung schlagen die beauftragten Architekturbüros ein Netz aus Sicht- und Wegeachsen vor, die auf die anliegenden Stadtstrukturen aufsetzen und ein System von Baufeldern bzw. Blockrändern und Grünflächen definieren.

In der weiteren Differenzierung wurden die Straßen- und Wegeflächen gestalterisch und funktional verfeinert und Aufweitungen für Platzbildung und Raumfolgen formuliert.

Die Gebäudeblocks sind dabei bereits unter den Gesichtspunkten Raumbildung, Besonnung und Blickbeziehung, Übergang in halböffentliche Bereiche und Raumbezügen volumetrisch differenziert.

Die bestehenden Getreidesilos sollen als Landmark erhalten bleiben. Für weitere stadträumliche Akzente werden Hochpunkte vorgeschlagen,

Als Gebäudetypologie werden vorrangig differenzierte Blockstrukturen für Geschosswohnungsbau mit Funktions-Unterlagerung (auch als Town-Houses) vorgeschlagen, aber auch multifunktionale Super-Blocks sowie einzelne Punkthäuser als stadträumliche Dominanten.

Relevante Gesichtspunkte der Stadtentwicklung wie Verringerung des Individualverkehrs, regenerative Energieversorgung, Stadtklimatologie und Klimaresilienz, Wasser- und Starkregenmanagement finden sich im Entwicklungskonzept ebenso wie ein geplanter Nutzungsmix aus Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen, Gastronomie und Versorgungseinrichtungen.

Der Gestaltungsbeirat würdigt ausdrücklich das Vorhaben zur Neugestaltung des ehemaligen Industriegeländes der Fahlberg-List im Südosten von Magdeburg. Die Entwicklung verspricht wichtige Impulse für die Gesamtentwicklung der Stadt.

**Es werden folgende Empfehlungen zum Projekt sowie zum weiteren Prozess gegeben:**

Allgemein:

Die vorgeschlagene, sinnfällige Grundstruktur sieht verschiedene „blaue und grüne“ Wegeverbindungen über und durch das zukünftige Quartier in Ost-West und Nord-Süd-Richtung vor. Dadurch werden wichtige städtebauliche Bezüge entlang der Elbe, zwischen den Ortskernen Salbke und Buckau entlang der Schönebecker Chaussee und auch zu den Haltestellen der ÖPNV-Systeme aufgenommen. Das neu zu planende Quartier hat so das Potential, sich schlüssig in den Kontext einzufügen. Die städtebauliche Grundidee der Verbindungsachsen ist nachvollziehbar und wird positiv bewertet. Darauf aufbauend entstehen unterschiedliche Mikro-Quartiere, die sehr unterschiedliche städtebauliche Qualitäten entwickeln und so ein breites Spektrum an differenzierten Wohn- und Arbeitsformen anbieten. Im Zentrum des neuen Quartiers entsteht – rund um die wichtige Landmarke des Silos – ein großer Freiraum, der in seiner Form und Gestaltung auf die Herausforderungen der noch nicht vollständig erforschten Bodenkontaminierung wird reagieren müssen.

Die unterschiedlichen im Konzept enthaltenen Qualitäten gilt es im weiteren Planungsverlauf zu sichern und auszuarbeiten. Da die Investoren derzeit keine konkurrierenden Planverfahren vorhaben schlägt der Gestaltungsbeirat eine kontinuierliche und engmaschige Betreuung durch die Fachgremien vor.

Prozess

Da an diesem Standort Restriktionen und Verfügbarkeit von Teilflächen in besonderer Weise von der Altlastensituation und den - noch veränderlichen - Vorgaben des Sanierungskonzepts bestimmt werden, ist eine verbindliche Fassung beispielsweise in Form vorhabenbezogener Bebauungspläne vorderhand problematisch, da dies voraussichtlich zu fortwährenden Änderungen und zeitraubenden Wiederholungen der notwendigen B-Plan-Schritte führen könnte.

Stattdessen sollte zunächst in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein qualifizierter Rahmenplan mit einem Katalog von Entwicklungszielen und exemplarischen Gestaltungsbeispielen erarbeitet werden. Für die Bebauung der Quartiere und die wichtigen Freiflächen werden im weiteren Verlauf konkurrierende Verfahren empfohlen.

Solchermaßen weiterentwickelt eröffnet sich bei einem Areal von 30ha zur nachhaltigen Absicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele die Möglichkeit der Einbeziehung in die Bauleitplanung mit abschnittswisen B-Plänen.

**Im Rahmenplan empfehlen wir die folgenden Punkte aufzunehmen:**

Freiflächen

- da auf dem derzeitigen Gelände auch ein größerer Baumbestand vorhanden ist, sind möglichst viele Bestandsbäume, soweit diese die entsprechende Vitalität aufweisen, zu erhalten (wird bereits auf Seite 23 des Konzeptes als Ziel vorgegeben)
- Aussagen über die Anzahl an neu zu pflanzenden Bäumen, z.B. Pflanzung von mind. einem Baum je z.B. 100 qm bebaute Fläche und zu den zu verwendenden Baumarten zu geben
- Vorlage eines Regenwasserkonzepts: Maßgabe sollte sein, dass vor Ort anfallende Regenwasser auch vor Ort versickern zu lassen bzw. zur Bewässerung der neuen Vegetationsflächen zu nutzen, natürlich in Abhängigkeit des Altlasten- und Entsorgungskonzeptes
- Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Vegetationsflächen, z. B großflächige Baumhaine (u.a. im Bereich nicht bebaubarer kontaminierter Flächen), da Baumhaine vor allem im Sommer schattige

Rückzugsorte bieten und das Kleinklima positiv beeinflussen. Die Baumhaine könnten ebenso einer Baukante nachempfunden werden.

- die zu planenden Vegetationsflächen sollten in Ihrer Flächenaufteilung zwischen offenen Rasen- und Wiesenflächen und baum- und strauchbestandenen Flächen ausgewogen sein
- die Ausdehnung der Elbuferpromenade sollte dem Ort und der Nutzung angemessen sein, ist zu definieren und ist mit der Stadt Magdeburg abzustimmen (die derzeit dargestellte Fläche scheint, auch aufgrund der Topographie, zu eng bemessen)
- es sind Aussagen zum ruhenden Verkehr zu treffen, welche Größe nehmen diese im Vergleich zu den Gesamt-Freiflächen ein, wieviel Stellplätze je Wohneinheit, Verkaufsflächeneinheit werden geplant
- Aussagen zu den geplanten Freiraumnutzungen und zu den Bedarfen von z.B. an Spielanlagen
  - Aussagen zu den markanten, stadtbildprägenden linearen Wegeverbindungen (Straßen- und Wegeprofile)
  - Aussagen zum Mikroklima und der Klimaanpassung

#### Entwicklungsstadien des neuen Stadtquartiers

- Aussagen zu möglichen Bauabschnitten für das Gesamtgebiet und deren Flächengrößen
- Ggf. Aussagen zur Vermarktung der einzelnen Bauabschnitte
- Aussagen wie die weitere Planung der Freiflächen angestrebt wird >>vorgesehene Wettbewerbe, Beauftragungen etc.

#### Städtebau

Weiterhin noch ein paar Anmerkungen zum Städtebaulichen Konzept der Projektentwicklungspartner:

Für die erste Phase der Überarbeitung ist ein städtebaulicher Strukturplan zu entwickeln, der übergeordnete städtebauliche Qualitäten präzise definiert, detailliert beschreibt und somit eine verbindliche Grundlage für eine phasierte Entwicklung des Gesamtquartiers bildet.

Dafür sind insbesondere Nutzungs- und Gestaltungskriterien für die unterschiedlichen (öffentlichen, halböffentlichen, halbprivaten und privaten) Stadtraumtypen des Freiraums und der Bebauung bis zur Blockebene zu entwickeln und zu differenzieren.

Die quartiersbezogene Dichte ist in ihrer Konsequenz für die einzelnen Baublöcke zu untersuchen und eine Flexibilität durch unterschiedliche Bebauungsszenarien mit unterschiedlichen Gebäudetypen nachzuweisen. Dabei gilt es, den städtebaulichen Kontext besser zu beachten, etwa durch eine angepasste Dichte zu den Rändern des Quartiers hin.

Übergeordnete städtebauliche Bezüge im Makro-, Mesomaßstab und wichtige Verknüpfungspunkte zum umliegenden Stadtkörper sind noch einmal zu überprüfen und präzise zu definieren.

In dem Zusammenhang soll auch die Höhenentwicklung des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext überprüft werden. Ebenso bestehen noch Fragen zum Mobilitätskonzept, angenommenen Modal Split etc, die fundiert zu beschreiben sind. Wie verträgt sich die Vision eines „autoarmen Quartiers“ mit den über das Quartier verteilten Tiefgaragen (Präsentation?), welchen Querschnitt müssen die Wegeverbindungen haben, um Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden und wo werden die Autos geführt?

Ebenso ist der Zusammenhang zu den bestehenden Ortskernen zu untersuchen (Zäsur oder Zusammenwachsen?). Sind hier evtl. auch weitere Nord-Süd-Verbindungen sinnvoll?

Welcher Umgang ist mit dem Bestand (Silo) ist vorgesehen? Gibt es darüber hinaus nur die wenigen historischen Spuren (ein Bestandsgebäude, Gleise und die bestehende Spundwand (?), die lt. Präsentation erhalten bleiben sollen? Kann die Nähe zu den ÖPNV-Haltestellen nicht besser kapitalisiert werden als im vorliegenden Konzept vorgeschlagen?

Der vorgeschlagene Nutzungsmix ist zu überprüfen, dabei sind zeitgemäße Formen des Wohnens und Arbeitens zu berücksichtigen. Reicht eine Kita?

Mikroklima/Klimaanpassung/Nachhaltigkeit/Energie/Partizipation

Es gilt, für alle oben benannten Facetten der Entwicklung ein Konzept zu entwickeln, so z.B. ein das zukünftige Mikroklima adressierendes Klimaanpassungskonzept, ein holistisches Nachhaltigkeits- und Energiekonzept. Fragen der Partizipation und Teilhabe sind zu berücksichtigen.

Mobilitätskonzept

Es gilt, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, das auch den Langsamverkehr (bisher kamen v.a. Autos zur Sprache) adressiert.

Qualitätssicherung

Es gilt, ein Qualitätssicherungskonzept für die Freiräume und die Bebauung zu entwickeln.

Kontaminierung und Phasierung

Welche Raumnahme ist durch die die kontaminierten Böden und den „Sarkophag“ anzunehmen und wie soll damit gestalterisch umgegangen werden? Wie genau funktioniert die Sanierung der Böden im Kontext der Gesamtentwicklung, welche räumlich-zeitlichen Abhängigkeiten gibt es?

Fazit

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich den differenzierten städtebaulichen Gestaltungsansatz auf hohem fachlichem Niveau. Eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort ist für Magdeburg wünschenswert und wichtig. Der Beirat ist motiviert und bereit, neben den städtischen Fachbehörden diesen Prozess mit Expertise weiter unterstützend zu begleiten.



Petra Wehmeyer