

## **Bebauungsplan Nr. 483-5 „ehemaliges RAW-Gelände“**

### **44. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg**

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

#### **Protokoll zur Bürgerversammlung am 27.02.2024 um 17:00 Uhr im Salbker Wasserturm, Alt Salbke 110a, in 39122 Magdeburg**

##### Teilnehmer\*innen:

ca. 200 Bürger\*innen

##### Vertreter\*innen der Stadtverwaltung:

Herr Rehbaum, Beigeordneter Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung  
Frau Schäferhenrich, Stadtplanungsamt, Teamleiterin Bebauungspläne  
Frau Jungk, Stadtplanungsamt, Sachbearbeiterin Team Bebauungspläne

##### Weitere Teilnehmer:

Herr Prof. Dr. Hüseyin Altas, Eigentümer und zukünftiger Investor  
Frau Akpınar, Mitgesellschafterin der GAH Invest GmbH  
Frau Altas, Geschäftsführerin GHA Invest- Tochter  
Herr Müller-Hagen, Projektleiter  
Herr Schulze, META architektur GmbH für den städtebaulichen Entwurf  
Frau Stiebler, denk´mal Architekten Magdeburg, Begleitung im Rahmen des Denkmalschutzes

Herr Rehbaum eröffnet die Bürger\*innenversammlung um 17:00 Uhr zum Bebauungsplan 483-5 „ehemaliges RAW-Gelände“ und stellt sich, die Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und das Gelände kurz vor. Herr Altas richtet Grußworte an die Anwesenden.

##### Allgemeines zum Plangebiet

Frau Schäferhenrich erläutert den Ablauf der Veranstaltung anhand einer Präsentation und die wesentlichen Planungsziele:

- Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten unter der Bedingung, dass die Zulässigkeit im Hinblick auf die Altlastensituation und die angrenzende Industrienutzung zu prüfen ist.
- Sicherung einer Grünverbindung zwischen der Straße Alt Salbke und den Kleingärten westlich des Plangebietes
- Sicherung einer Trasse für eine Erschließungsstraße parallel zu den Gleisen

##### Ablauf B-Planverfahren

An einem Schema zum Verfahrensablauf erläutert Frau Schäferhenrich den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes. Zuständig für die Durchführung der Verfahren zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist die Gemeinde, sie ist Trägerin der Planungshoheit. Der Stadtrat muss die Verfahrensschritte beschließen. Ob eine parallele F-Planänderung erforderlich ist, hängt von den B-Plan Festsetzungen ab. Bereits am 16.0.6.2016 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Jahr 2017 gab es eine erste Bürgerversammlung, bei der eine grobe Konzeption vorgestellt worden war. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgte vom 12.01.2024 bis 16.02.2024. TöB´s sind beispielsweise Naturschutzbehörde, Denkmalbehörde, Leitungsträger SWM etc. Auch der Bedarf an Schulen, Kindergärten, etc. wurde abgefragt. Die Stellungnahmen werden gerade ausgewertet.

Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Bürger\*innenversammlung zum Vorentwurf sowie bei der 4-wöchigen öffentlichen Auslegung des späteren Entwurfs (im Internet sowie Aushang im Baudezernat), Anregungen und Hinweise zur Planung vorzubringen. Bei der Abwägung werden die vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Abwägung wird durch den Stadtrat beschlossen. Wenn etwas zu ändern ist, fängt das Beteiligungsverfahren von vorne an. Insofern keine Änderungen an der Planung mehr erforderlich sind, ist das Verfahren abgeschlossen, wenn ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst wurde. Diese Satzung wird dann veröffentlicht und gilt dann als Ortsrecht für alle, die in dem Bebauungsplangebiet bauen wollen. Das Verfahren, welches für den Bebauungsplan erläutert wurde, gilt im Wesentlichen auch für den Flächennutzungsplan.

### Städtebauliches Konzept

Herr Müller-Hagen erklärt die Ziele der Planung und geht ausdrücklich auf den Bereich der Großteilerhalle, des Kesselhauses sowie der historischen Wagenhalle ein.

- Areal soll mit kulturhistorischer Ausrichtung gerettet werden
  - urbanes Stadtquartier, Leitbilder: Leben, Wohnen, Arbeiten
  - Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 700 Mio € , 5 Bauabschnitte, gemischten Nutzungen und ca. 2000 Wohnungen
  - Multikodierung der Flächen (z.B. Aufenthalt und Wasserrückhaltung)
  - Nachhaltigkeit + Energiekonzept im gesamtenergetischen Konzept
  - Klimaresilienz und die blau-grüne Infrastruktur
  - Mobilitätskonzept sieht mind. drei Mobilitätshubs vor
- Diese Punkte sollen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Für die bessere Veranschaulichung wird ein Video abgespielt.

Der Architekt, Herr Schulze erläutert die Ideen des städtebaulichen Konzepts.

- Öffnung des Quartiers zur Umgebung
- barrierefreie Straßenbahnhaltestelle
- als Fußgänger und Fahrradfahrer kann man durch den ehemaligen Haupteingang („langsamen Zugang“) in das Quartier gelangen
- Neue Zufahrt für motorisierten Individualverkehr nördlich der großen Wagenhalle
- Ringverkehr entlang der Wagenhalle bis in den Süden (Faulmannstraße)
- Große Blockstruktur vorgesehen, mit offenen Blöcken mit verschiedenen Wohnungsqualitäten, mit grünen Höfen und vielen kleinen zentralen Quartiersplätzen
- Für Denkmäler, die erhalten bleiben, ist öffentlich Nutzung vorgesehen, wie bspw. Sporthalle, Gastronomie oder museale Nutzung
- An den Eingängen zu dem Quartier ist jeweils ein Hochpunkt vorgesehen

Zur Veranschaulichung des Konzeptes ist im Versammlungsraum ein Modell ausgestellt.

Denkmale: Das gesamte Areal ist ein Flächendenkmal. Besonders schützenswerte Gebäude sind die große Wagenhalle, die Großteilerhalle und auch die beiden Kopfbauten. Die Erlebbarkeit des Historischen soll weiterhin erhalten bleiben und die Neubauten ordnen sich den Denkmälern unter. Frau Stiebler erläutert den „Denkmalpfad“, als verbindendes Element. Die Einfriedungsmauer gehört mit zum Denkmal und bleibt weitestgehend erhalten. Es wird ein kleiner Bereich für die Zufahrt geöffnet. Die Wagenhalle hat eine Grundfläche von 46.000 qm und ist eine planerische Herausforderung. Es wird eine Mischnutzung anvisiert mit beispielsweise Teilöffnung des Daches und pocket parks. Für die bessere Wirkung der Denkmäler werden einige Anbauten rückgebaut. Für die Schmiede wird eine Nutzung für Parken (Mobilitätspunkt) geprüft.

### Städtebauliche Ziele Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Planungshoheit der Kommune aufgestellt, konkretisiert den Flächennutzungsplan und er enthält die rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Der B-Plan bildet die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen sowie den Bau von Straßen.

Auf die künftige Darstellung der Kleingartenfläche wird eingegangen. Es muss untersucht werden, ob diese als Kleingärten vollständig erhalten bleiben oder ob anteilig Artenschutzmaßnahmen unterzubringen sind.

Der Bebauungsplan setzt konkret zulässige Nutzungen und die mindest- oder maximalen Maße der Gebäude fest. Es wird der Planteil A, zeichnerische Festsetzung und der Planteil B, textliche Festsetzung sowie die Planzeichenerklärung (was bedeuten die einzelnen Farben und Linien) des Vorentwurfes von Frau Schäferhenrich erläutert.

Im Norden ist gewerbliche Nutzung festgesetzt, weil mit einer schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht an ein industriell genutztes Gebiet herangerückt werden darf.

Urbane Mischgebiete (braun unterlegt) beinhalten eine Mischnutzung zwischen Wohnen und gewerblich-kultureller-sozialer Nutzung.

Im Süden sind die allgemeinen Wohngebiete vorgesehen. Durch das Straßenraster wird eine Blockstruktur in Nord-Süd-Ausrichtung erreicht. Diese sind durch rote Baulinien umrandet, auf denen man bauen muss. Zielsetzung ist die bauliche Fassung des Straßenraumes und ein urbanes Quartier, wo Häuser direkt an der Straßenhinterkante errichtet werden.

Rot dargestellt sind die denkmalgeschützten Gebäude die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Es besteht eine enge Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Zur Verkehrserschließung ist der S-Bahn-Haltepunkt in unmittelbarer Nähe großer Vorteil. Es laufen Gespräche mit der NASA, dass ein stillgelegtes Gewerbeleis mit angebunden werden könnte, Richtung Beyendorf-Sohlen / Intelgelände.

Bauliche Hochpunkte (2 im Norden und 1 im Süden) sind an den Eingangspunkten und als Abschlusspunkt zu den Sichtachsen vorgesehen und werden erläutert. Hochpunkt heißt Hochhäuser mit 12 bis max. 16 Geschossen. Im Wesentlichen ist auf dem Gelände eine 3- bis 5-Geschossigkeit vorgesehen.

Die Bäume/Baumbestand sind erfasst worden. Die Standsicherheit und Erhaltungsfähigkeit wird erläutert. Zum Erhalt sind eine große Gehölzgruppe vor der denkmalgeschützten Großteilhalle, die historische Linde im Eingangsbereich (ehem. Werkstor) und 3 weitere Einzelbäume festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen. Abhängig von der Straßenbreite werden dann 1 - oder 2-reihige Baumpflanzungen erfolgen.

Es wurden ebenfalls Gutachten zum Thema Artenschutz erstellt. Im Gebiet sind geschützte Arten gefunden worden u. A. Fledermäuse und Brutvögel. In den Schotterflächen wurden hauptsächlich wärmeliebende Arten gefunden. Nach der Erfassung wird dann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Themen wie Artenschutz und Umweltschutz fließen in einen Umweltbericht, der Teil der Bebauungsplanbegründung wird, ein.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass im Bebauungsplanverfahren verschiedene Gutachten erstellt werden und geht auf die aktuelle Beauftragung ein:

- Umweltbericht
- Biotopkartierung
- Artenerfassung Fauna
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzmaßnahmen
- Verkehrsuntersuchung
- Mobilitätskonzept
- Einzelhandelsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Bodengutachten

Der Geltungsbereich umfasst die Anbindung mit der Umgebung. Es wird der Umgang mit Eingriffen in private Flächen erklärt. Es wird ein Flächentausch zwischen Flächen von Fam. Altas und Flächen der SWM im Süden stattfinden. Die städtischen Werke benötigen die Flächen für ein Umspannwerk. Weitere privaten Grundstücke sind für die kurzfristig für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Zusätzliche Wegeverbindungen sind langfristige Planungen.

## **Folgende Themen wurden daraufhin angesprochen:**

### Die festgesetzte mögliche Höhe der Hochpunkte:

Die maximal mögliche 16-Geschossigkeit des südlichen Hochpunktes wurde von einigen Anwohnern der Ferdinand- Schrey Straße sehr kritisch gesehen. Auf das dörfliche Ortsbild Salbkes und die Diskrepanz zu den benachbarten Einfamilienhäusern wird hingewiesen.

Frau Schäferhenrich verweist darauf, dass sich ein Masterplan ja immer weiterentwickelt. In der Hochhausplanung, was auch hier im Modell dargestellt ist, sind jetzt 11 Geschosse vorgesehen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird in Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern, mit den Trägern öffentlicher Belange, mit den Architekten, die diese Gebäudekonzepte konkretisieren, weiterentwickelt. Herr Rehbaum verweist auf das terrassierte Gebäude, welches sich langsam in die Höhe aufbaut. Es hat eine Distanz zu den Einfamilienhäusern und somit grundlegend keine großen Auswirkungen. (Anm.: Zu der wortführenden Anwohnerin 250m Abstand)

Eine weitere Bürgerin findet es schön, dass hier etwas passiert. Aber sie weist auf den bisher höchsten Punkt in Salbke, den Wasserturm, hin.

Ein Bürger weist darauf hin, dass diese geplanten Hochhäuser in der Einflugschneise zum Flugplatz stehen. Das Thema wird im Rahmen der Einbeziehung der Flugplatz GmbH sowie des Trägers öffentlichen Belange, (z.B. Deutsche Flugsicherung) erörtert. Die Stellungnahmen müssen abgewartet und ausgewertet werden.

Ein Bürger fragt nach, ob eine gewerbliche Nutzung (Hochhaus) vorgesehen ist. Frau Schäferhenrich erklärt die Festsetzung als urbanes Mischgebiet, d.h. es ist Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe, (bspw. Büronutzung) zulässig und dass aufgrund des Bahnlärms eine Einschränkung besteht.

### Durchgangsverkehr und Parkmöglichkeiten in der Ferdinand- Schrey Straße:

Ein Bürger sieht hier Probleme. Es wird darauf verwiesen, dass die Ferdinand -Schrey Straße im Vorentwurf gelb/weiß-gestreift unterlegt und mit einem „V“ vorgesehen ist, d.h. verkehrsberuhigter Bereich. Es wurde erkannt, dass durch diese Wohnstraße kein Erschließungsverkehr für das neue Gebiet fließen kann.

Für Parken besteht keine Stellplatzsatzung. Bei der Entwicklung eines so großen Quartiers wird im Bebauungsplan eine sogenannte „Huckepack-Satzung“ erstellt, mit Regelungen, wie viele Stellplätze für die Nutzung in dem Gebiet/in den Gebäuden unterzubringen sind.

Die Bürgerin, welche starke Bedenken zu den Hochpunkten hatte, sieht ebenfalls Probleme bei der Parksituation, die derzeit bereits angespannt ist und befürchtet einen Verkehrszusammenbruch, wenn 2000 zusätzliche Autos in diesem Bereich unterwegs sind.

Allgemein fragt eine Bürgerin nach, warum die Ferdinand-Schrey-Straße mit in den Bebauungsplan einbezogen wurde.

Die Stadt hat diese Flächen aus städtebaulicher Sicht einbezogen, weil Wegebeziehungen für kurze Wege als wichtig erachtet werden. Die neuen Nutzungen wie Einzelhandel, kulturelle Nutzung, Büros, Arzthäuser sollen an die Umgebung angebunden werden.

Es gab eine Nachfrage: Diese kurzen Wege gehen aber letztendlich über Privatgrundstücke mit teilweiser Bebauung. Was bedeutet Langfristigkeit?

Das wird davon abhängen, was davon erforderlich und sinnvoll ist (ob ein Weg oder zwei Wege). Die Stadt hat bei Festsetzung der Wegeverbindungen z.B. die Möglichkeit bei einem Verkauf der Grundstücke das gemeindliche Vorkaufsrecht auszuüben.

### Durchgangsverkehr Richtung Westen:

Ein Vertreter der Eigentümer am Lüttgen-Salbker Weg findet das Gesamtkonzept grundsätzlich gut. Es berücksichtige Verkehrsströme so, dass sie Ruhe im neuen Bebauungsplan ermöglichen. Es bestehen Bedenken der Anwohner zum möglichen Durchgangsverkehr durch die neue Erschließungsstraße. Im Eckbereich kommt ein Hochpunkt hin, Parkhäuser und eine ganz neue Verkehrsführung. Er schlägt eine gemeinschaftliche Abstimmung mit der Verwaltung vor.

Im Eckbereich liegt die Haupteerschließung, welche jedoch Richtung Süden zur Faulmannstraße fortgeführt wird. Laut Verkehrsgutachten sind keine großen Verkehrsströme Richtung Westen zu befürchten.

Herr Rehbaum weist noch einmal auf ausliegende Zettel, auf denen Anliegen sowie die Kontaktdaten hinterlassen werden können, hin. Für einen Austausch ist diese Versammlung vorgesehen. Abstimmungstermine sind ebenso möglich, um Anregungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. (Anm. die Eigentümer waren im Nachgang im Stadtplanungsamt. Es wurden Stellungnahmen eingereicht.)

#### Südliche Erschließung:

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob es sich bei dem Tauschobjekt um das Grundstück Ferdinand-Schrey-Str./Faulmannstraße handelt? Dies wurde bestätigt. Für die Gebietszufahrt muss von der Bahnunterführung abgerückt werden, um Abbiegespuren zu schaffen. Es ist mit der SWM verhandelt, dass dieser Flächentausch vorgenommen wird. Auf Nachfrage einer Bürgerin, ob die Garagen an der Faulmannstraße dafür abgerissen werden, wird dies verneint. Die Kreuzung wird nach Norden hin aufgeweitet.

#### S-Bahnhaltepunkt:

Der S-Bahn-Haltepunkt Salbke entspricht keineswegs den jetzigen technischen Anforderungen. Größter Kritikpunkt hier ist der fehlende zweite Zugang. Vor 30 Jahren gab es einmal die Vision einer Umgehungsstraße für Alt Salbke.

Der Haltepunkt Salbke liegt nicht in diesem Bebauungsplan. Es wurde einleitend darauf hingewiesen, dass die NASA zum Thema ÖPNV-Erschließung Intel diese S-Bahn-Haltepunkte mit im Blick hat. Zu dem Thema „bahnparallele Erschließungsstraße“ besteht die Problematik, dass durch Privateigentum sowie Gewerbe keine Verlängerung in Richtung Norden möglich ist, so dass das Thema aktuell nicht weiterverfolgt wird.

#### Boden:

Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem belasteten Boden und dessen Entsorgung sowie der notwendigen Angleichung an das Bodenniveau?

Hierzu wird ein Bodengutachten erstellt. Es gab dort bereits punktuelle Untersuchungen. Der mögliche Bodenaustausch wird in enger Abstimmung mit den Fachbehörden geklärt. In Regel muss ein Sanierungskonzept vorgelegt werden. Dann wird auch festgelegt wohin belasteter Boden verbracht wird. Das Bodenniveau wird in der jetzigen Höhe bleiben, da die Baudenkmäler zu berücksichtigen sind.

#### Artenschutz:

Es wurde sich nach dem Gutachten erkundigt? Bürger hat dort Rotmilane, Turmfalken oder auch seltene Insektenarten wie das Schwalbenschwänzchen gesichtet.

Frau Schäferhenrich verweist auf die enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Fachplanern. Der Bereich „Vögel“ wurde sehr dicht kartiert. Es wurde vorhin nur die auffälligsten genannt. Wenn man Gebäude sanieren will, müssen bspw. Ersatzhabitate für Schwalben geschaffen werden. Es wurden Insekten untersucht (Ödlandschrecken wurden gefunden). Der Hinweis wird mit aufgenommen. Im Frühjahr erfolgt eine Überprüfung der vorkommenden Arten.

#### Allgemeines:

Eine Anwohnerin aus der Ferdinand-Schrey Straße gibt zu bedenken, dass für die Bürger vor Ort nichts gemacht wird. Sie hat das Gefühl, diese Planung solle nun schnell durchgedrückt werden.

Herr Rehbaum ergänzt, dass eine Bürgerversammlung natürlich auch kritische Anmerkungen und Anregungen aufnimmt. Die Begrünung des neuen Gebietes ist am Modell besser zu sehen.

Die Anwohnerin äußert daraufhin mehrere Bedenken zu Themen außerhalb des Plangebietes (Umgang mit dem Hochwasserschutz, Straßenausbau und barrierefreie MVB-Haltestelle Salbker Platz).

Herr Rehbaum verweist auf laufende Planungen. Die Magdeburger Verkehrsbetriebe planen den Verkehrsraum neu aufzuteilen. Sobald Planungen vorliegen, werden sie im Stadtrat / in der GWA vorgestellt.

Ein Bürger fragt nach, was die Stadt macht, um den ländlichen Charakter zu erhalten. Frau Schäferhenrich geht auf den ländlichen Charakter in der Ferdinand-Schrey-Straße ein. Es wurde auch bereits erläutert, dass hier im Wege einer Verkehrsberuhigung dieser Charakter nicht gestört werden soll. Natürlich ist die Entwicklung des neuen urbanen Quartiers nicht so ländlich, da urbaner Wohnraum geschaffen werden soll. In diesem von Straßenbahn und S-Bahn gut erschlossenen Bereich soll keine kleinteilige Bebauung entstehen. Es wurde über Wohnbedarf und verfügbare Flächen in der Stadt gesprochen. Die Stadt entwickelt gerade viele Flächen parallel. Die Stadt ist froh, dass auf Grund der Ansiedlung von Intel für die jahrelang brachliegenden Flächen Investoren gefunden wurden. Alle diese Brachflächen werden als urbane Quartiere mit einer gewissen Verdichtung mit attraktivem Wohnraum entwickelt. Dann leben die Menschen in Magdeburg und pendeln nicht.

Eine Bürgerin spricht sich gegen eine Zunahme von Ampelanlagen aus.

Jedoch lässt sich das laut einer Verkehrsuntersuchung nicht anders realisieren. Der Verkehr wird sich an den betreffenden Knotenpunkten nicht ohne Ampeln abwickeln lassen. Ziel des Tiefbauamtes ist es, die Ampeln so zu takten, dass man nicht an jeder Ampel steht.

Ein Bürger erkundigt sich zum Thema Nachhaltigkeit, insbesondere bei den Neubauten. Das Bestandsbauten erhalten werden, ist wünschenswert und nachhaltig. Möglichkeiten Nachhaltigkeit auch im Bebauungsplan festzusetzen (Baumaterialien), werden diskutiert. Es wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplan Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen erfolgen können. Da gehört das Thema Gebäudebegrünung oder Klimaschutz zu. Weiter wird sich im Bebauungsplan damit auseinandergesetzt werden, was bspw. mit dem Regenwasser passiert. Das Thema Energienutzung wird nicht im Bebauungsplan vorgegeben. Hierfür existieren bereits Vorgaben (bspw. GEG).

Herr Müller-Hagen ergänzt, dass eine Zertifizierung durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in der weiteren Planung beachtet wird.

Abschließend bedanken sich die Vertreter\*innen der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Bürger\*innenversammlung.

Die Versammlung endet gegen 19:00 Uhr.

aufgestellt:

Jungk:

Schäferhenrich: