

Ergebnisvermerk/Protokoll Thema B-Plan Nr. 250-2.1 „Kleiner Stadtmarsch/Schleusenstraße“ Frühzeitige Bürgerversammlung		Datum: 18.01.2019 Bearbeiter: Hr. Wiesmann Tel.:0391 540 5388 E-Mail: hubert.wiesmann@spa.magdeburg.de
Datum:	16.01.2019 17:00 – 18:40 Uhr	
Besprechungsort:	Mensa des Baudezernates	
Teilnehmer:	Verwaltungsteilnehmer: AL 61 (Stadtplanung) Frau Grosche, 61.31 (verbindliche Bauleitplanung) Herr Wiesmann MWG: Herr Fischbeck ca. 35 Bürger	

Anlass

Mit dem Vorentwurf erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Versammlung. Der Vorentwurf besteht aus den Entwürfen der zwei Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu diesem Standort.

Ablauf Bürgerversammlung:

Durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgte:

- Vorstellung der Bauleitplanung mit Zweck und Ziel sowie Zeitablauf. Nach dem Aufstellungsbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 22. Februar 2018 erfolgte die Vorbereitung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Der hierzu notwendige Auslobungstext wurde unter Einbezug der Öffentlichkeit erstellt. Es wurde deutlich gemacht, dass die jetzige, frühzeitige Bürgerversammlung zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Parallel wird die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Mit den Wettbewerbsergebnissen und den erhaltenen Informationen aus der TöB- und Bürgerbeteiligung wird der Entwurf erstellt und den Stadträten vorgelegt. Mit dem Offenlegungsbeschluss wird der Entwurf für einen Monat, nach Ankündigung in der Presse, ausgelegt. In dieser Zeit erhalten die Bürger erneut Gelegenheit Stellung zu nehmen.

- Darstellungen und Erläuterungen des Wettbewerbssieger Nr. 01, welcher eine eher zurückhaltende Bebauung vorschlägt mit Gebäuden, die unter der Höhe der Baumkronen verbleiben. Die Baukörper werden so angeordnet, dass die Verdichtung nach Osten und Norden zunimmt. Offene Räume und vielfältige Blickbeziehungen unterstreichen den Charakter des parkartigen Wohnens. Zwischen Elbe und den Baukörpern befindet sich eine große Platzfläche zur gemischten Nutzung, ein sogenannter „Shared space“. Von dieser Freifläche ausgehend wird das Quartier von einem öffentlichen Rad-/Fußweg durchquert. Parkdecks und Dächer sind begrünt. Gewerbe, Gastronomie und Gemeinschaftsfunktionen sind an den Quartiers- Eckpunkten zusammengefasst. Zur Lärmabschirmung wird als nördlicher Abschluss ein sechsgeschossiger Gebäuderiegel vorgeschlagen. Zur Nordseite sind Treppenhäuser und Nebenräume angeordnet, die Wohnungen werden mit Schallschutzfenstern und kontrollierter Lüftung ausgestattet.
 Die Höhenlage der Erschließungsstraßen und der neuen Geländeflächen liegt oberhalb des Bemessungspegels für die Hochwassersicherung von 47,95 NHN. Die Höhenlagen der Erdgeschosswohnungen werden vorsorglich noch einen Meter darüber angeordnet. Gastronomie- und Gewerbeflächen in Erdgeschosslage liegen leicht

oberhalb des Bemessungspegels bodengleich, sollen aber in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden. Damit sind auch im Fall eines Extremhochwassers Erschließung und Wohnfunktionen gesichert, die Stellplätze der unteren Parkdecks müssten vorübergehend aufgegeben und ausgelagert werden. Um dem Quartierscharakter des grünen Wohnens Rechnung zu tragen, erfolgt die Erschließung ausschließlich über die östliche Erschließungsstraße mit direkter Anbindung der Parkdecks. Für die 296 Wohnungen und 2.400 m² Gewerbefläche werden in den Parkdecks 350 Stellplätze angeboten.

- Darstellungen und Erläuterungen des Wettbewerbssieger Nr. 02, welcher 4 baumhöhengleiche und 4 herausragende Solitäre vorschlägt. Die Typologie der solitären Bebauungsform wird durch weitere Bausteine ergänzt, die sich in Analogie zur umgebenden Bebauung mit Stadthalle, Hyparschale und Funkhaus, der Albinmüller-Turm und die Hochhäuser an der Zollstraße befinden.
Entlang der Straße Kleiner Stadtmarsch sind vier siebengeschossige Baukörper geplant. Sie nehmen in etwa die Höhe der umgebenden Bebauung auf und bilden eine neue Uferlinie. Zur Stadtparkstraße hin sind vier „hochgestellte“ Baukörper konzipiert. Dazwischen liegen halb in das Gelände versenkte Garagen. Diese Garagen bilden Plateaus, deren Oberflächen mit runden Pflanzkübeln gestaltet sind.
Das dominierende Fassadenmaterial der Umgebung ist Klinker und findet sich in der Außengestalt der Gebäude wieder.
Die Lärmemissionen sind in der Regel leichter an der Stelle zu bekämpfen, wo sie entstehen. Hier wird vorgeschlagen möglichst nahe des Messeplatzes ein Bauwerk zu errichten, das den Einfluss auf das Wohngebiet soweit abschirmt, sodass nur ökonomisch vertretbare Maßnahmen in Bezug auf den baulichen Schallschutz des Neubauprojektes entstehen.
Das Hochwasserschutzziel für das Gebiet liegt bei 47,95 m NHN. Die angrenzenden Verkehrsflächen liegen auf ca. 48 m NHN. Um diesem Schutzziel gerecht zu werden wird das Eingangsniveau für das Gewerbe als auch der Eingänge in die Wohngebäude auf dieses Maß festgelegt. Bei Pegelständen über 48 m NHN sind Gewerbeflächen im Bereich der Fenster und Eingänge über mobile Hochwasser-Schutzwände zu sichern.
Alle notwendigen Pflicht-Stellplätze (376 Stp.) sind in diesen zwei Garagen (Plateaus) untergebracht. Die Besucherstellplätze von 10% sowie die Abstellflächen für den Müll sind im Bereich der Einfahrten geplant.

Im Ergebnis stehen beide Entwürfe im Spannungsfeld zwischen Einfügen (in die Parklandschaft) und Adressbildung (Hochhäuser). Das Ziel der öffentlichen Durchwegung und Aufenthaltsqualität wurde insbesondere im ersten Entwurf erfüllt.

Die anschließende Gesprächsrunde hierzu als Zusammenfassung in Themenkomplexen:
Im Allgemeinen wurde dem Beitrag 02 keine Zustimmung zuteil. Abgelehnt wurden die Hochhäuser wegen Form und Material, nicht aber an sich. Hinweise erfolgten zum „Bürgersieger“, dem Wettbewerbsbeitrag 007. Die dortigen Hochhäuser haben mehr gefallen. Zu diesem Entwurf erfolgte durch die Verwaltung die Begründung des Preisgerichtes, warum diese Arbeit nicht in die engere Wahl nominiert wurde: zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung, fehlender Bezug zur Elbe und zum Park, es wurde keine Architektur aus dem Ort heraus entwickelt. Weiterhin soll mit den fast hundert Meter hohen Doppeltürmen keine Konkurrenz zum Wahrzeichen der Stadt, dem Magdeburger Dom aufgebaut werden.
Zum Max-Wille-Platz erfolgte ein Austausch zwischen Betreiber und MWG mit dem Ziel den Lärmschutz zu optimieren. Hier möchten beide Parteien aktiven Lärmschutz vornehmen. Ein Treffen hierzu zwischen Messebetreiber und Vorhabenträger wurde vereinbart. Die Messeplatznutzer möchten auch zur optischen Aufwertung des Messestandortes beitragen.
Der Standort wurde hinsichtlich der Hochwassersicherheit hinterfragt, auch was die Hochwassersichere Zuwegung anbelangt. Dies war Aufgabenstellung zum Wettbewerb und bei

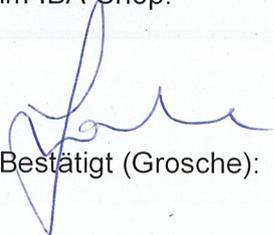
allen Beiträgen Teil der Lösungen. Der von der Landeshauptstadt Magdeburg (LHMD) vorgegebene Auftrag an diesem Standort 47,95 m ü. NHN als Hochwasserschutzziel einzuhalten wird erreicht. Dies wird auch bei der neu geplanten Stadtmarschstraße zur Anbindung an die Strombrücke beachtet.

Weiterhin soll die Öffnung zur Elbe Beachtung finden sowie die anschließende Durchwegung des Plangebietes zum Stadtpark. Der Standort der dargestellten Fuß-/Radbrücke fand nicht uneingeschränkte Zustimmung. Die Brücke an diesem Standort wurde von vorliegenden Planungen übernommen und wird nicht nur von der MWG als richtigen Standort für die Verbindung des Gebietes mit ca. 1.000 Einwohner zur Altstadt gesehen. Das neue Wohngebiet soll auch nichtstörende Gewerbe wie Radstation, Cafés, Gastronomie aufnehmen. Nutzbar nicht nur für die Neubewohner, sondern auch für die Anrainer am Westufer, die über die neue Brücke auf der Ostseite der Elbe Westsonne und Altstadtblick erleben können.

Es wurde auf die mangelnde ÖPNV-Verbindung hingewiesen. Die Buslinie 59 fährt nur in großen Takt-Abständen und am Wochenende gar nicht. Früher fuhr sogar eine Straßenbahn über die Sternbrücke. Das Angebot der MVB richtet sich entsprechend der Nachfrage aus. Zurzeit wird nur das Landesfunkhaus bedient und auf Höhe des Plangebietes ist die Endhaltestelle mit Wendeanlage. Zukünftig könnte die Verbindung über die Stadtparkstraße verlaufen, wenn diese direkt an die Strombrücke angeschlossen wird. Hierzu erfolgen Überlegungen auch in Zusammenhang mit der Planung des Stadthallenareals und dem Stadtpark Rotehorn. Auf die Frage ob es sich nur begüterte Personen leisten können hier zukünftig zu Wohnen, oder ob auch preiswerte Wohnungen angeboten werden, wurde auf den Aufstellungsbeschluss verwiesen, der festsetzt, dass zur Sicherstellung einer sozialen Durchmischung des Wohngebietes und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in dem entstehenden Wohngebiet auch Familien, Ältere und Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen die Möglichkeit haben dort zu wohnen. Dazu soll ein relevanter Teil der entstehenden Wohnungen zu sozial verträglichen und familienfreundlichen Mieten, die sich an der durchschnittlichen Brutto-Kaltmiete für Wohnungen im Stadtgebiet Magdeburg orientieren, bereitgestellt werden. Warum werden nur Wohnungen und keine Flächen für Sport- oder/und Kulturveranstaltungen bereitgestellt, welche auch oder gerade für die Bewerbung Magdeburgs zur Kulturhauptstadt 2025 nutzbar sind? Diese Flächen sind um das Stadthallenareal und der Hyperschale vorgesehen und befinden sich in Planung bzw. schon in Vorbereitung und Förderung. Das Gebiet für den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) ist in erster Linie dem Wohnen und untergeordnet nichtstörenden Gewerbe vorbehalten, eine Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung ist bei einem V+E-Plan nicht zwingend.

Kritisiert wurde das Fehlen einer „übergreifenden Planung“, welche nicht nur den Geltungsbereich des Wettbewerbs einbezieht. Hier wurde auf den von dem Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan (F-Plan) verwiesen, der für ganz Magdeburg die beabsichtigten Nutzungen darstellt. Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes 250-2.1 „Kleiner Stadtmarsch/Schleusenstraße“ stellt der F-Plan eine Bebauung dar, die den rechtskräftigen Bebauungsplan 250-1 „Kleiner Stadtmarsch/Stadtpark“ an diesem Standort entspricht und zwar ein Sondergebiet für ein Medien- und Internetzentrum. Diese beabsichtigte Nutzungsänderung hin zu Wohnen und untergeordnetem Gewerbe muss entsprechend im F-Plan angepasst werden. Weiterhin existieren übergreifende Planungen zu dem Gebietsumfeld wie das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), der städtebauliche Rahmenplan Rotehorninsel Magdeburg sowie die Umfeldgestaltung Stadthalle und Hyperschale und sind gleichfalls durch den Stadtrat beschlossen worden und werden in der weiteren Planung Beachtung finden.

Beanstandet wurden der Zeitpunkt der Bürgerversammlung am 74sten Gedenktag der Bombardierung Magdeburgs sowie der Versammlungsort in der Mensa des Baudezernates statt im IBA-Shop.


Bestätigt (Grosche):


aufgestellt (Wiesmann):