

**Bebauungsplan Nr. 242-2.1 "Hammersteinweg Ostseite"**

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

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 05.12.2023 um 18:00 Uhr in der Mensa des  
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

Teilnehmer\*innen:

ca. 40 Bürger\*innen

Vertreter\*innen der Stadtverwaltung:

Frau Lehmann, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung  
Frau Schäffer, Sachbearbeiterin Stadtplanungsamt, Abt. Verbindliche Bauleitplanung  
Herr Kapelle, Sachbearbeiter Stadtplanungsamt, Abt. Vorbereitende Bauleitplanung

Weitere Teilnehmer:

Herr Weiler, Vorhabenträger

Frau Lehmann eröffnet die Bürgerversammlung um 18:00 Uhr und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Die Vertreter\*innen der Stadtverwaltung sowie der Vorhabenträger stellen sich kurz vor. Frau Lehmann bittet freundlich um Handzeichen, wer selbst im Elbbahnhof wohnt und sich für das Vorhaben interessiert. Daraufhin melden sich ca. 50 % der Anwesenden.

Herr Kapelle zeigt die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und erläutert die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich anhand einer Präsentation. Im nächsten Schritt geht er auf den Rahmenplan Innenstadt ein. Dieser wurde in 6 Veranstaltungen der Öffentlichkeit präsentiert. Der Stadtrat hat den Rahmenplan Innenstadt im November 2022 bestätigt.

Im Anschluss erläutert Herr Weiler anhand einer Visualisierung das aktuelle Bebauungskonzept des Plangebiets. Es sollen drei mehrgeschossige Wohngebäude auf einer Tiefgarage errichtet werden. Die Nordspitze wird zu großen Teilen zukünftig als öffentliche Grünfläche mit einer Spielmöglichkeit und einer fußläufigen Durchwegung angelegt. Das Gelände wird vom Hammersteinweg aus erschlossen. Hier befinden sich auch die einzelnen oberirdischen Stellplätze sowie die eingehauste/ eingegrünte Müllsammelanlage. Die Plangebietsgrenzen werden entlang der öffentlichen Fußwege komplett eingegrünt.

Anschließend erläutert Frau Schäffer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den wesentlichen Planungszielen. Die textlichen Festsetzungen werden sowohl in der Planzeichnung, in der Planzeichenerklärung sowie dem Fließtext der Festsetzungen erklärt. Zum besseren Verständnis und Lesbarkeit wird auch der Vorhabenplan gezeigt. Anhand dessen wird das Vorhaben bildlich dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Das Vorhaben wird mittels drei Baufenstern über Baugrenzen konkret definiert. Unter den drei Gebäuden wird die Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt erfolgt von Richtung Süden aus dem Hammersteinweg. Im Norden wird eine öffentliche Grünfläche mit einer fußläufigen Durchwegung und einer Spielmöglichkeit festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (rosa) werden mindestens 50 Bäume gepflanzt werden, Arten und Pflanzqualitäten werden vorgegeben. Entlang beider Fußwege wird öffentliches Wegebegleitgrün in 3 m bzw. 5 m Breite vorgesehen. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mittels Gitterzäune in maximal 1,60 m Höhe und 15 cm Bodenfreiheit. Geschlossene Zäune oder Mauern sind nicht zulässig. Auf

dem Grundstück selbst werden entlang der Einfriedungen eine zwei- bis dreireihige Hecke mit Heistern und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin werden eine Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung an den Gebäuden vorgesehen.  
Da das durch die Bebauung berechnete Ausgleichserfordernis nicht komplett auf dem Grundstück selbst erbracht werden kann, gibt es einen externen Ausgleich. Dieser erfolgt auf einem Grundstück im ehemaligen Sketgelände (Freie Straße).

Anschließend zeigt Frau Lehmann die bisher durchgeführten Verfahrensschritte (z.B. Trägerbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung) auf und erläutert zu welchem Zeitpunkt die politischen Gremien ihr Votum zum Satzungsverfahren bereits abgegeben haben. Sie verweist weiterhin auf den aktuellen Stand des Verfahrens und zeigt weitere Möglichkeiten der Beteiligung auf. Die Bürger\*innen haben während der Bürger\*innenversammlung zum Entwurf sowie bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zur Planung vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden jeweils gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und fließen anschließend in die weitere Entwurfsbearbeitung ein. Die Stellungnehmer\*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte. Bei Fragen, Anregungen und Hinweisen zu den vorgestellten Plänen wird darum gebeten, sich innerhalb der nächsten ein bis zwei Wochen telefonisch bzw. per Mail an die zuständigen Bearbeiterinnen zu wenden.

Frau Lehmann bittet um Wortmeldungen und Fragen.

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

##### Lärmimmissionen - Veranstaltungen im Stadtpark

Ein Bürger befürchtet zukünftig eine Einschränkung von Veranstaltungen im Stadtpark durch die Bebauung auf dem Trümmerschutthügel. Aufgrund der zu erwartenden Immissionen bei einer Veranstaltung könnten sich die zukünftigen Bewohner des Trümmerschutthügels gestört fühlen und Veranstaltungen könnten in Folge dessen nicht mehr genehmigt werden. Frau Lehmann erläutert, dass es sich bei den genannten Veranstaltungen im Stadtpark überwiegend um Sonderveranstaltungen handelt, die grundsätzlich von der Bevölkerung als im Stadtgebiet hinnehmbar anzusehen sind. Der Hinweis wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden und Ämtern aufgegriffen und behandelt. Eine Einschränkung kultureller Veranstaltungen sollte nicht die Folge des Bebauungsplans sein.

##### Inhalt des beschlossenen Änderungsantrags von 2021:

Ein Bürger fragt nach dem konkreten Inhalt des Änderungsantrags und dessen Umsetzung im Planentwurf.

Frau Schäffer geht die einzelnen Punkte des Änderungsantrags durch und beschreibt die Umsetzung im Planentwurf.

Es wird hinterfragt, wie der Forderung nach einem bewaldeten Hügel nachgekommen wird. Frau Lehmann erklärt, dass pro 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum anzupflanzen ist. Dies ergibt in Summe 50 Bäume.

##### Maximale Gebäudehöhe der Neubauten

Ein Bürger hinterfragt die maximale Gebäudehöhe. Daraufhin wird festgestellt, dass die geplanten Neubauten mit 67,25 m NHN die höchsten Gebäude im Elbbahnhof (Terrassenhäuser) um ca. 1 m überragen.

Im Nachgang der Bürger\*innenversammlung wurde ein Schreiben einer Anwohnerin eingereicht, welches Bezug auf die Versammlung nimmt und daher als Bestandteil des Protokolls im Folgenden aufgeführt wird. Die Anwohnerin hinterfragt ebenfalls die maximale Gebäudehöhe.

### Umweltbericht, geplante Baumfällungen und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Bürger wünscht eine Erläuterung der Biotoptypenkartierung. Frau Schäffer erklärt die Vorgehensweise zur Erstellung einer Biotoptypenkartierung und die anschließende Bilanzierung. Hieraus ergeben sich die Ausgleichsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein Bürger erkundigt sich nach den externen Ausgleichsmaßnahmen und möchte diese anhand eines Plans erläutern. Frau Schäffer zeigt anhand eines Plans (letzte Seite des Umweltberichts), die externen Ausgleichsmaßnahmen an der Salbker Straße/ Freie Straße (auf dem ehemaligen Sketgelände).

Weiterhin hinterfragt ein Bürger den Begriff „Anfluggehölze“. Im Naturpark Harz ist es gewollt, dass eine Wiederaufforstung durch Anfluggehölze erfolgen soll, im Vergleich dazu ist es jedoch am Trümmerschutthügel nicht erwünscht. Frau Schäffer verweist darauf, dass es für das Stadtgebiet eine bestimmte Auswahl an Bäumen gibt, die mit den Bedingungen vor Ort sowie dem vorherrschenden Stadtklima zurecht kommen. Bäume in einem Wald sind anderen Bedingungen ausgesetzt als Stadtbäume.

Eine Anwohnerin möchte wissen, warum die Baumpflanzungen nicht auf der Nordspitze des Trümmerschutthügels erbracht werden können. Sie kritisiert weiterhin, dass die geplante Errichtung eines Kunstwerks auf der Nordspitze zu Lasten eines groß gewachsenen Baumes geht. Auch nachdem die Anwohnerin die Verwaltung auf die Beeinträchtigung des Baumes hingewiesen hat, sind bisher keine Maßnahmen erfolgt, um den Baum von Erdanhäufungen wieder zu befreien. Frau Schäffer erklärt, dass es sich bei der Nordspitze mit dem großen Baum um eine öffentliche Grünfläche handelt. Sie ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Warum bisher keine sichernden Maßnahmen zugunsten des Baumes erfolgt sind, ist den Vertreterinnen der Verwaltung leider nicht bekannt.

Ein Anwohner befürwortet die partielle Abtragung des Baumbestandes. Hierdurch könnte eine bessere „Durchwindung“ des Elbbahnhofs erzielt werden.

Ein Anwohner stellt klar, dass die Vorgaben der LH Magdeburg zu Baumersatz und Ausgleichsmaßnahmen einem hohen Standard entsprechen. Diese sind sowohl über den Bebauungsplan geregelt als auch über städtebauliche Verträge (mit Eintragungen ins Grundbuch).

### Klimaanpassung/ Klimaschutz, Mikroklima

Eine Bürgerin äußert anhand einer kurzen Präsentation Ihre Bedenken zum Vorhaben. Sie sieht durch eine zusätzliche Versiegelung in diesem Bereich eine weitere Zunahme der Überhitzung im Stadtgebiet.

Frau Lehmann stellt klar, dass eine Innenverdichtung immer unter klimatischen Aspekten zu erfolgen hat. Die Bebauung und Nachverdichtung erfolgt in einem klimatisch sensiblen Bereich. Daher werden in einem Bauleitplanverfahren alle Belange (u.a. Klimaschutz, Belange des Grundstückseigentümers, Stadtentwicklung, etc.) erörtert und bewertet. Das Stadtplanungsamt befürwortet eine Entwicklung an diesem Standort, unter den Gesichtspunkten einer klimatisch verträglichen Bebauung. Hier greift auch der Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“! Vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur soll sinnvoll genutzt werden, eine Versiegelung von Flächen im Außenbereich steht dem Klimaschutz entgegen. Der vorliegende Planentwurf beinhaltet ein hohes Maß an grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen.

Weiterhin befürwortet ein Bürger die Entwicklung des Areals. Lage und Kubatur der drei Gebäude begünstigen Luftströme in und aus dem Elbbahnhof.

### Dauer des Hügelabtrags, anschließende Bauzeit, Baustellenverkehre

Ein Bürger fragt nach dem ungefähren Zeitplan des Vorhabenträgers. Kann es passieren, dass nach erfolgtem Hügelabtrag und Baumfällungen aus wirtschaftlichen Gründen keine

anschließende Bebauung des Areals stattfindet, also dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird?

Herr Weiler geht davon aus, dass im Jahr 2025 mit den Erdarbeiten begonnen wird. Hier wird von ca. 6 Monaten Baufeldfreimachung ausgegangen. Die anschließende Bauzeit würde dann ca. 24 Monate betragen.

Eine Bürgerin erkundigt sich danach, ob die beiden Fußwege entlang des Plangebiets während der Bautätigkeiten begehbar sind. Kann es zu zeitweisen Sperrungen kommen? Frau Lehmann erläutert, da beide Fußwege wichtige innerstädtische Wegeverbindungen darstellen, ist eine Sperrung dieser zu vermeiden.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob es zu Baumfällungen außerhalb des Plangebietes kommen kann durch Baustellenverkehre. Herr Weiler erklärt, dass sämtlicher Baustellenverkehr über die Grundstückszufahrt im Hammersteinweg erfolgen wird.

Ein Anwohner befürchtet erhöhtes Verkehrsaufkommen im Wohngebiet durch Lkws während der Bauphase. Herr Weiler erklärt, dass Baustellenfahrzeuge über die Brücke vom Schleinufer an- und abfahren sollen.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach der konkreten Menge der Abtragungen.

#### Frage nach gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Abtrag des Trümmerschutts

Kann es beim Abtragen kontaminierter Stoffe im Hügel zu Ausdünstungen kommen, die für die Anwohner gefährlich sind? Frau Lehmann erklärt, dass bereits bei einer Altlastenuntersuchung kritische Verunreinigungen im Hügel festgestellt wurden. Es wird eine ständige Überwachung und Kontrolle während der Bauzeit notwendig sein.

Ein Bürger verweist auf den Trümmerschutt und Verunreinigungen im Untergrund nach 1945. Er weist auf den vermutlich hohen Aufwand und Kosten beim Abtrag und der Entsorgung des Trümmerschutthügels hin.

Im Nachgang der Bürger\*innenversammlung wurde ein Schreiben einer Anwohnerin eingereicht, welches Bezug auf die Versammlung nimmt und daher als Bestandteil des Protokolls im Folgenden aufgeführt wird. Die Anwohnerin fordert, das Bodengutachten öffentlich zugänglich zu machen. Sie befürchtet ein gesundheitliches Risiko beim Abtragen des Trümmerschutts, welches zu Lasten der direkten Nachbarschaft gehen könnte.

Erklärung der Verwaltung: Ein Bodengutachten liegt vor. Dieses wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Internet einsehbar sein. Weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Baufeldfreimachung erfolgen müssen.

#### Denkmalschutz - Kriegsreservewasserwerk

Wie ist der Verbleib des Kriegsreservewasserwerks geregelt? Frau Lehmann erläutert, dass bisher noch unbekannt ist, inwieweit das Denkmal erhalten ist, oder auch kontaminiert, oder als nicht mehr erhaltenswert eingestuft wird. Die Entscheidung über den Verbleib des Denkmals obliegt den denkmalrechtlichen Behörden.

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

Die Versammlung endet gegen 20:00 Uhr.

aufgestellt:

Schäffer/ Lehmann