

**Bebauungsplan Nr. 237-4 "Maybachstraße mit örtlicher Bauvorschrift"**

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

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 26.03.2024 um 17:00 Uhr in der Mensa des  
Baudezernates, An der Steinkuhle 6 in Magdeburg**

Teilnehmer\*innen:

ca. 40 Bürger\*innen

Vertreter\*innen der Stadtverwaltung:

Frau Schäferhenrich, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Teamleiterin, Team  
Bebauungspläne

Frau Gebser, Sachbearbeiterin, Team Bebauungspläne

Frau Kroneberg, Sachbearbeiterin, Team Stadtgestaltung und Stadtarchitektur

Frau Heynemann, Sachbearbeiterin, Beschwerdemanagement und Bürgeranliegen

Frau Schäferhenrich eröffnet die Bürgerversammlung und stellt die anwesenden  
Verwaltungsmitarbeiter vor.

Danach stellte Frau Gebser mittels Präsentation den Inhalt des Bebauungsplanes vor.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches  
durch den Stadtrat beschlossen wurde, erarbeitet. Inhalt dieses Beschlusses war auch die  
Überführung in einen Bebauungsplan. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.1994 gefasst  
und am 19.12.2023 geändert.

Die wesentlichen Ziele sind:

- die Sicherung der Glacisflächen als Grünfläche,
- die Reaktivierung und Inwertsetzung der Baudenkmale und der Flächendenkmale und
- die Nachverdichtung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ist:

- die kammartige Bebauung der Kurtinenflächen,
- die Nutzung der Freiflächen zwischen den Kavalieren als Parkplatz und
- die Gestaltung der baulichen Anlagen

zu regeln.

Die Besonderheit an diesem Plangebiet ist, dass wir hier das Kulturdenkmal „Festungsanlage“ im  
Plangebiet haben und das archäologische Flächendenkmal „Historischer Stadtkern Magdeburg  
einschließlich der historischen Festungsanlagen“. Das städtebauliche Konzept ist auf der  
Grundlage des städtebauliche Gesamtkonzeptes für die Festungsanlage erarbeitet.

Es sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen. Wohnen soll aufgrund der auf das Gebiet  
einwirkenden Immissionen nur als Dienstwohnung in Zusammenhang mit einem Gewerbe  
möglich sein.

Die zeichnerischen Darstellungen beinhalten die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Sondergebiete und die Gemeinbedarfsfläche.

In den Sondergebieten sind zulässig: nichtstörende Handwerksbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten, kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen, Ladengeschäfte bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Büros, Praxen, Vereinsräume, Dienstwohnungen, Beherbergungsgewerbe, Gemeinschaftseinrichtungen, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Sie merken also schon, dass wir hier Wohnungen nicht zulassen werden, jedenfalls freie Wohnungen nicht, sondern nur Wohnungen im Zusammenhang mit einem Gewerbe, weil wir hier doch davon ausgehen, dass durch die Bahn und auch durch den Magdeburger Ring die Lärmbelastung ziemlich hoch ist und wir Wohnbebauung hier schwer möglich sein wird.

In der Gemeinbedarfsfläche sind zulässig: kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen, touristische Einrichtungen, sportliche Einrichtungen, Vereinsräume, Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gemeinbedarfs dienen.

Weiterhin sind Wegebeziehungen festgesetzt. Diese beruhen auch auf der Untersuchung im städtebaulichen Gesamtkonzept, so dass wir die Möglichkeit eröffnen wollen, dass die historischen Anlagen durchgehbar sind und dadurch auch erlebbar werden.

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift beruht darauf, dass wir hier Denkmalanlagen haben und wir möchten diese Anlagen in ihrer Gestalt nicht durch eventuell umstrittene Gestaltung neuerer Art beeinflussen. Deshalb haben wir die örtliche Bauvorschrift eingefügt und die würde bedeuten, dass nur Putzfassaden, Klinkerfassaden, Holzfassaden oder eine Kombination daraus zulässig sind. Da wir ja dort überwiegend Klinkerfassaden haben (gelb oder rot) und deshalb wir uns entschieden, dass die Neubauten auch in dieser Gestalt sein sollen und es sollen Erdfarbtöne genutzt werden. Wir haben festgeschrieben, dass Dächer mit geneigtem Dach zulässig sein sollen. Diese sind, sofern möglich, zu begrünen. Natürlich sind auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Werbeanlagen sollen nur an den Gebäuden zulässig sein, nicht auf Grünflächen. Einfriedungen sind zulässig, aber nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur als lebende Hecke bzw. in Kombination mit einem Zaun.

Ergänzend führte Frau Schäferhenrich aus, dass die Gemeinbedarfsfläche, welche den kleineren Bereich der Festung betrifft, zu einem Zentrum Festung entwickelt werden soll. Die ergänzenden Neubauten können in offener Bauweise errichtet werden, um den Durchblick auf die Wallanlagen zu sichern.

Frau Schäferhenrich fragt nach Verständnisfragen zum Bebauungsplan.

#### Herr Mangelsdorf

Die Ausweisung des Flächennutzungsplans stimmt nicht mit der Ausweisung im B-Plan überein. Im FNP sind die Flächen vor den Kavalieren als Grünfläche dargestellt, obwohl diese Flächen komplett betoniert oder asphaltiert sind. Mit der Übernahme dieser Ausweisung würden sich die Grünflächen im B-Plan um die Hälfte reduzieren.

#### Frau Schäferhenrich

Diese Anmerkung wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung überprüft. Inwiefern diese Darstellung sachgerecht ist als Grünfläche, wenn unten drunter eine andere Nutzung erfolgen kann, muss diskutiert werden.

*Es wird nach den möglichen öffentlichen Wegen gefragt.*

Frau Schäferhenrich erläutert die jetzige Wegebeziehung mit den Problemen des ungelösten Überschwemmungs-/Wasserproblems. Die Wegebeziehung auf dem Gründach soll neu hergestellt werden. Hier ist das langfristige Ziel der Rückbau der Kleingarten auf den Denkmalanlagen.

*Es wird angemerkt, dass die Flächen nicht der Stadt gehören. Die Wegebeziehungen verlaufen nicht auf den Rampen der Kavaliers. Es werden neue Wege errichtet.*

Frau Schäferhenrich stellt klar, dass diese Planung so möglich ist. Die Stadt muss diese Flächen natürlich erwerben und eine entsprechende Entschädigung zahlen.

Die Wegebeziehungen sind mit der Denkmalpflege abgestimmt. Es erfolgt eine Prüfung inwieweit die Wegebeziehungen der Historie entsprechen.

*Es wird nach der eingezeichneten Wegeverbindung über die Maybachstraße und die Bahnanlagen gefragt.*

Frau Schäferhenrich erläutert die zukunftsweisende Idee der sogenannten Kulturbrücke. Diese soll in Verlängerung der über den Ring kommenden Brücke bis in die Innenstadt entstehen.

Notwendige Vorabstimmungen mit der Bahn sind bereits erfolgt.

*Herr Mangelsdorf beklagt sich über die mangelnde Einbeziehung der Eigentümer in die Planungsprozesse und die schwierige Vermarktung.*

Frau Schäferhenrich weist diese Kritik zurück, da bereits mehrere Gespräche mit den Betroffenen, hier überwiegend Herrn Weiler, geführt worden sind.

Außerdem liegt ihr Eigentum in einem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wurde mit Ihnen zusammen aufgestellt und enthält im Wesentlichen die gleichen Inhalte wie der hier vorgestellte Bebauungsplan. Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes würden ein komplettes neues Verfahren notwendig machen. Ein Antrag auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann jederzeit gestellt werden.

Frau Kroneberg informiert über das europäische Projekt „Recapture the fortress cities“. Hierbei handelt es sich um ein europäisches Kooperationsprojekt zwischen verschiedenen Festungsstädten in Europa und da ging es genau darum, nämlich Nutzungen zu finden für solche sperrigen und komplizierten Bauwerke und Denkmale. Ein Versuch Sie einzubeziehen ist bisher gescheitert. Daher würde ich einen neuen Versuch starten. Denn es gibt in anderen europäischen Ländern auch Festungsanlagen. Die haben tatsächlich Nutzungswege gefunden, denkmalgerechte Nutzungsmöglichkeiten für solche Kavaliers aufzutun.

*Es wird nach der Zeitschiene für die Auflösung der Gartenanlage gefragt.*

Frau Schäferhenrich erläutert, dass es hier Differenzierungen geben wird. In den Bereichen wo es bereits Schäden an den Dächern der denkmalgeschützten Anlage gibt, muss man schneller handeln. Grundsätzlich ist es so angedacht, dass aufgegebenen Gärten nicht wieder verpachtet werden. Das gilt natürlich nur für bisher öffentliche Flächen.

*Herr Weiler*

*Pachtgärten werden meinerseits nach Aufgabe wieder verpachtet. Auch sind die Wege auf privaten Flächen und Gebäuden geplant. Das wird so nicht funktionieren.*

Frau Schäferhenrich erklärte, dass die Planungshoheit der Gemeinde liegt. Wir haben hier Denkmale von landesweitem Rang. Insofern wird natürlich festzustellen sein oder im weiteren Verfahren festzulegen sein, welche Flächen notwendig öffentlich werden und welche privat bleiben.

Wenn der Stadtrat es für erforderlich hält, dass diese Gebäude einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden, besteht entsprechend dem Baugesetzbuch die Möglichkeit, solche Flächen freihändig anzukaufen.

*Es wird nach der vorhandenen Werkstatt gefragt.*

Frau Gebser erläutert, dass die Werkstatt sofern eine Baugenehmigung vorliegt, Bestandsschutz hat. Der Bebauungsplan ist eine Zukunftsplanung und wird nicht heute und nicht morgen umgesetzt.

Frau Schäferhenrich ergänzt, dass im Rahmen der weiteren Bearbeitung über eine bedingte Festsetzung diskutiert wird. Die Grundstücke können dann, wenn eine öffentliche Fläche festgesetzt ist, den Kauf der Fläche als langfristige Maßnahme planen. Dieses Thema sollte in einer separaten Beratung besprochen werden.

*Herr Mangelsdorf weist auf die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs hin. Dieser liegt teilweise im vorgestellten Bebauungsplan.*

Frau Gebser erläutert, dass es für die Umsetzung des Projektes eines separaten Bebauungsplanes bedarf. Dieser wird den hier vorgestellten Bebauungsplan überplanen und die Teilfläche wird dann herausgelöst.

Nach Rückfrage beim Eigentümer der betroffenen Fläche hat dieser derzeit keine Bauabsichten.

*Es wird auf die Ausweisung der privaten Parkplatzfläche hingewiesen. Hier gibt es eine unterschiedliche Ausweisung zum Rahmenplan Festung.*

Frau Schäferhenrich erklärte, dass sich die Ausweisung aufgrund von Notwendigkeiten für Parkplätze bei Veranstaltungen ergeben hat. Daher erfolgt hier die Parkplatzausweisung entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Es erfolgt eine Rücksprache mit der Denkmalbehörde.

*Es wird bemängelt, dass die Höhe der Gebäude mit 7 m festgeschrieben ist. Es wird angezweifelt, dass auch durch die Kleinteiligkeit eine Bebauung wirtschaftlich ist. Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert. Bei einem Ausbau werden die Eigentümer finanziell herangezogen.*

Frau Schäferhenrich bestätigt die fehlende Abwasserversorgung. Jedoch planen die Stadtwerke entsprechend der möglichen Bebauungen die Abwasserentsorgung.

Durch die Kleinteiligkeit wird entsprechend der Forderung der Denkmalbehörde der Durchblick auf die Denkmale gewährt und die Neubauten eine Maßstäblichkeit zum Denkmal gewährt. Im weiteren Verfahren wird nochmals über eine andere Geschossigkeit mit der Denkmalbehörde gesprochen.

Die Veranlagung der Abwasseranlage wird durch die SWM erfolgen. Dazu kann keine Aussage getroffen werden. Es wird ein Gespräch zu diesem Thema mit der SWM geben.

*Es wird nach der Herstellung der Wallanlagen gefragt. Ohne Fördermittel ist das nicht umsetzbar.*

Frau Schäferhenrich wies darauf hin, dass die Wallanlagen nur im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept hergestellt werden.

*Es wird gefragt, ob im Zusammenhang mit der Herstellung der Wallanlagen auch die Rampen für die Begehrbarkeit wiederhergestellt werden. Ein weiterer Weg wäre gut. Wird die Wiederherstellung barrierefrei? Auch sollte ein größerer Blick auf die Gesamtanlage gelegt werden.*

Frau Schäferhenrich erläuterte die Entscheidungsfindung nur zu einem Weg auf den Wallanlagen.

Zur Barrierefreiheit kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da die Planungen noch nicht soweit sind.

Es wird um die Übergabe der Anregung in schriftlicher Form gebeten.

Frau Schäferhenrich bedankt sich für die anregende Bürgerversammlung und verabschiedet sich von allen Anwesenden.

Die Versammlung endet gegen 19:00 Uhr.

aufgestellt:

Gebser