

EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN

Begründung

des Antrages zur Herleitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens über das Grundstück:

Thomas-Müntzer-Straße, 39116 Magdeburg, Flur 602, Flst. 10027

Nachfolgend möchten wir uns gern im Detail zu unserer Idee und den Zielen des Antrages äußern.

1. Historie des Grundstückes

Die Stadtgeschichte Magdeburg ist bis ins 19. Jahrhundert hinein fest mit ihrer Funktion als Festungsstadt verbunden. Neben den heute noch sichtbaren Zeugnissen aus dieser Zeit, wie Bastion Cleve, südliche Befestigungsanlage an der Elbe, Festung Mark, Kavallerie V, Ravelin 2, Fürstenwall, Wehrturm „Kiek in de Köken“ und Lukasklause gibt es auch nicht mehr sichtbare oder weitestgehend zerstörte Teile der Festungsanlagen. Hierzu gehört das ehemals **Fort III**, das sich zu einem Großteil auf dem oben genannten Grundstück befand.

Das Fort III wurde nach heutigem Kenntnisstand in den Jahren 1866 bis 1873 errichtet. Die baulichen Anlagen bestanden vorrangig aus einer Verteidigungsanlage in Form von befestigten Wallanlagen und Kanonenständen. Gebäude gab es in Form von Blockhäusern, Pferdestall, Latrine und Unterständen nur in geringer Anzahl. Nach wenigen Jahren der militärischen Nutzung wurde das Fort Anfang des 20. Jahrhunderts zumindest oberflächlich geschliffen.

Der Rückbau war in einer notwendigen militärpolitischen Neuorientierung des kaiserlichen deutschen Reiches eingebettet. Nachdem 1886 der allgemeine Rückbau der Festungen in Deutschland beschlossen worden war, wurde 1900 der Festungsstatus Magdeburgs aufgehoben und das Festungsgelände zum Verkauf freigegeben. Für die Entwicklung der Stadt Magdeburg war dies ein Segen. Sie erwarb die meisten Flächen der ehemaligen Festungsanlagen und nutzte diese zur Erweiterung der Wohnbebauung und zur Verbesserung der Infrastruktur. Die Stadt entwickelte sich auf den Fundamenten ihrer Geschichte.

Diesen „Nachnutzungsansatz“ wollen wir aufnehmen und weiterentwickeln.

Auch wenn die unsichtbaren Zeitzonen heute nicht mehr greifbar sind, stellen sie dennoch einen Teil der Magdeburger Seele dar. Dieses historische Magdeburg mit dem modernen Magdeburg zusammenzubringen und damit dauerhaft für ihre Bewohner und Gäste erleb- und spürbar zu machen, ist die Grundidee dieses Antrages. Dabei soll das Untergegangene nicht einfach wiederbelebt werden. Vielmehr soll es in unser heutiges, modernes und friedliches Leben seinen verbindenden Platz einnehmen dürfen.

2. Entwicklungs- und Bebauungskonzept des Quartiers „Fort III“

Bis auf den nicht zum Plangebiet gehörenden nördlichen Teil des ehemaligen Fort III zeichnen die Grenzen des Grundstückes die Außengrenzen der Gesamtanlage nach.

EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN

Diese Anlage bestand aus einem ebenen Innenhof, dem wallförmigen Verteidigungsring und einem ebenen und unbefestigten Außenring.

Die geplante Kettenhausbebauung und die inneren Erschließungsanlagen folgen lagemäßig dem wallförmigen Verteidigungsring und zeichnen so die ursprüngliche Fortstruktur nach. Knicke im Grenzverlauf werden durch die Anordnung von III- bis IV-geschossigen Eckhausbebauungen hervorgehoben, ähnlich den typischen baulichen Hervorhebungen in der Festungsarchitektur. Die II- bis III-geschossigen mäanderartigen Reihenhäuser zwischen den Eckhausbebauungen schließen den Anlagengürtel.

Die entstehende Bebauungslinie wird im Innenbereich der Anlage durch eine Ringstraße erneut aufgenommen. Dadurch werden der Objektcharakter und die entstehenden Sichtachsen verfestigt.

Die Grünfläche im Zentrum des Quartiers bricht die Strenge der Bebauung auf. Hier kann sich die Natur entwickeln und entfalten. Die Grünfläche überlagert weitestgehend den ursprünglichen Innenhof der Fortanlage und sichert somit den dauerhaften Erhalt vorhandener Reststrukturen im Erdreich. Zusammen mit den Rückhaltebecken und den geschwungenen Wegen bildet die Parkanlage den Kontrast und die Gegensätzlichkeit zwischen der militärischen Geschichte und der friedvollen Gegenwart ab und vereint sie gleichzeitig.

Die Freiflächen um die ehemalige Befestigungsanlagen herum werden zu individuellen Erholungsflächen für die zukünftigen Bewohner. Sie lassen den strengen Fort-Charakter der Wohnbebauung hinter sich und stellen eine lebendige Verbindung zu den angrenzenden Nutzungen (vorrangig Kleingärten) her.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des Projektes durch einen Gesamtbauherren. Die Planung und Gestaltung des Gebäudekomplexes erfolgt mit einer einheitlichen Signatur. Baukörper, Fassaden- und Dachgestaltung werden dabei die Historie des Grundstückes berücksichtigen und mit modernen Mitteln abbilden. Damit wird ein Gesamtbild geschaffen.

3. vorhandenes Baurecht und aktuelle Nutzung

Lt. dem aktuellen ISEK und dem Flächennutzungsplan sind die Flächen des Areals als Freiraumanlage bzw. als Grünflächenpotential ausgewiesen.

Die Fläche wird gegenwärtig wie folgt genutzt:

- ca. 18.000 m² (ca. 38 %) mit einem Garagenkomplex, bestehend aus 367 Garagen,
- ca. 8.250 m² (ca. 17,5 %) mit einem Hundesportplatz, inkl. zweier Nebengebäude,
- ca. 19.800 m² (ca. 42 %) Brachfläche,
- ca. 1.200 m² (ca. 2,5 %) mit einem Sportplatz, inkl. einem Nebengebäude.

Mit Ausnahme des Sportplatzes werden alle aktuellen Nutzungen aufgegeben und die dazugehörigen Gebäude und befestigten Flächen zurückgebaut.

EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN

Der vorhandene Sportplatz steht in Nutzungseinheit mit dem nordöstlich angrenzenden Jugendclub auf städtischem Grundstück. Diese Nutzung soll nach Norden verschoben werden und somit erhalten bleiben. Somit steht der Sportplatz auch den zukünftigen Bewohnern des Quartiers „Fort III“ zur Verfügung.

Das Areal ist als Flächendenkmal eingestuft. Im Zuge einer Nachnutzung werden die denkmalrechtlichen Belange berücksichtigt. Diese beinhalten vorrangig Bodenuntersuchungen mittels oberflächigen Aufschnitten zur Ermittlung der genauen Lage der ehemaligen Fortanlagen als Gesamtanlage.

4. städtebauliches Planungsziel

Die städtebaulichen Planungsziele des Projektes „Fort III“ beschreiben sich wie folgt:

- ressourcenschonende Bereitstellung von modernem Wohnraum,
- Herstellung und den Erhalt von Erholungs- und Erlebnisräumen,
- Schaffung von gesunden Arbeits- und Lebensverhältnissen,
- Gestaltung und Vertiefung eines identitätsstiftenden Projektes für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen, wird das Plangebiet weitestgehend zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, und die Bebauung auf II- bis III-geschossige Reihenhäuser und III- bis IV-geschossige Mehrfamilienhäuser in einer einzeiligen geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Ansiedlung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern erlaubt eine kompaktere Bebauung und die Schaffung von mehr Wohnraum bei gleichzeitig geringerer Flächenversiegelung, als dies bei einer klassischen Einfamilienhausbebauung möglich wäre.

Ausdrücklich gewünscht ist dabei auch eine bedarfsgerechte Ergänzung der Gebäudenutzungen mit z.B. kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlungen zur Nahversorgung oder auch mit Flächen für Altenpflege bzw. Lebenshilfeangeboten. Das Quartier soll vielfältige soziale Strukturen und das Zusammenleben aller Altersgruppen begünstigen und diese befördern.

Im Ergebnis entsteht eine stadtypische urbane Bebauung.

Der Ansatz des aktuellen ISEK und des FNP wird durch das beantragte Projekt berücksichtigt, aktiv umgesetzt und belebt. Es entsteht eine Freiraumanlage und großzügigen Grünfläche im Innenbereich des Projektes, die den Zielen des ISEK und des FNP gerecht werden und diese umsetzen.

5. Erschließung

Das Plangebiet bindet an den vorhandenen öffentlichen Straßen Thomas-Müntzer-Straße und Astonstraße an und wird über diese Verkehrs- und Medientechnisch erschlossen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine private Anliegerstraße, die im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger bedarfsgerecht ausgebaut wird. Über diese Straßen werden der Gesamtkomplex und die einzelnen Wohneinheiten verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN

Die Erschließung und die verkehrstechnische Nutzung sollen modernen und zukunftsfähigen Ansprüchen genügen. In diesem Sinne werden folgende Planungsziele verfolgt:

a) Verkehrserschließung

Die innere Anliegerstraße soll weitestgehend ohne stehenden Verkehr funktionieren und lediglich Kurzzeitparklösungen für Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr sowie dem Individualverkehr der Anwohner zum Be- und Entladen der Pkw dienen. Hierzu sind regelmäßige Parkbuchten vorgesehen. Die Straße wird als Einbahnstraßen in Mischverkehrsnutzung (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) angelegt.

Durch die Minimierung des motorisierten Verkehrs tritt die Nutzung durch Fuß- und Radfahrer im Gesamtquartier in den Vordergrund.

b) Quartiersgarage / Quartiersparkplatz

Um das vorgenannte Ziel zu erreichen, soll im Plangebiet eine zentrale Parkplatzlösung gefunden werden. Im Zuge des Planverfahrens wird hierzu die Umsetzbarkeit einer Quartiersgarage oder einer Quartiersparkplatz untersucht. Der Planentwurf beschreibt als Lösungsansatz ein Parkhaus.

Elektroladestationen und Fahrradstellplätze werden Bestandteil der Quartiersgarage sein.

c) Mobility Hub

Unter dem oben genannten Gesichtspunkten der sozialen Integration ist es unser Anliegen eine Fläche ins Konzept zu integrieren, die aus einzelnen Nachbarn eine Gemeinschaft macht. Jede Gemeinschaft braucht Raum und Nutzungsangebote um zu funktionieren. Diesen Raum schaffen wir durch die Anordnung einer Mobility Hub. Hier gibt es Räume der Begegnung (Versamlungs-, Feier-, Beschäftigungsräume, Cafe etc.), die die ansässige Community für verschiedenste Zwecke nutzen kann.

d) Mobilitätsstation

Faktoren der urbanen Mobilität, wie z.B. Car-Sharing-/Bike-Sharing-Angebote oder eine Packstation werden in der Mobilitätsstation konzentriert. So kann der regelmäßige Lieferverkehr und die Anzahl privater Pkw aktiv minimiert werden.

e) energieneutrale Wärmeversorgung

Im Zuge der Planung wird das Gebiet bezüglich einer zentraler Energiegewinnung geprüft. Ziel ist es, klimaneutral den gesamten Wärmeenergiebedarf des Quartiers direkt im Gebiet zu erzeugen und diesen den Bewohnern und ansässigen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Gestaltung des Gebäudekomplexes erlaubt außerdem die Integration von Photovoltaik-Anlagen um den benötigten Wärmestrom herzustellen. Klimaorientierte Konzepte sind kein Thema der Zukunft, sie können schon heute angegangen werden.

6. Festungsstadt Magdeburg und Tourismus

Auf den entsprechenden Umgang mit der historischen Bedeutung dieses Ortes und den denkmalrechtlichen Vorgaben wird in der weiteren Detailplanung besonderes Augenmerk gelegt. Die geplante Bebauung nimmt den historischen Festungsgedanken auf und gestaltet das Gebiet für seine Bewohner und den Tourismus attraktiv und erlebbar.

EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN

Die geplante Bebauung erinnert an das ehemalige Fort III, ohne es nachzubauen. Die großzügige Grünfläche ersetzt den kasernentypischen Exerzierplatz und lässt diesen sprichwörtlich „aufblühen“. Hier verbindet sich das historische mit dem modernen Magdeburg.

Wir unterstützen mit unserem Quartier „Fort III“ die Ansätze der Landeshauptstadt Magdeburg, die historische Landschaft der ehemaligen Forts und Festungsanlagen in ihrem noch vorhandenen Bestand wiederzubeleben und sowohl den Magdeburgern, als auch dem Tourismus öffentlich zugänglich zu machen. Hierbei berücksichtigen wir die Bedeutung des Fort III als Bestandteil der Magdeburger Stadt- und Festungsgeschichte für die Allgemeinheit. In diesem Sinne soll die Parkanlage des Quartiers an den von der LHS geplanten Festungsgürtel angebunden werden und somit für die Allgemeinheit offen bleiben.

An einer geeigneten Stelle wird ein Infopunkt eingerichtet, an dem man sich über die Geschichte des Fort III informieren kann.

Das Quartier „Fort III“ hat nach unserer Überzeugung Modell-Charakter für eine innovative, moderne und zukunftsweisende Stadtentwicklung.

Wir würden uns freuen, diesen hoher Anspruch umsetzen und erfüllen zu dürfen und bitten in diesem Sinne um die Annahme unseres Antrages.

Magdeburg, 14.04.2021