

**Bebauungsplan Nr. 341-4 „Brenneckestraße Nordseite“ und  
47. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich**  
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –

**Bebauungsplan Nr. 226-3 „Rettungswache Olvenstedt“ und  
48. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich**  
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –

**Bebauungsplan Nr. 471-2 „Alt Fermersleben/ Schanzenweg“**  
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –

**Protokoll zur Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger am 04.03.2025  
um 17:00 Uhr im Kaiserin-Adelheid-Foyer im Rathaus, Alter Markt 6 in 39104  
Magdeburg**

Teilnahme:

ca. 25 Teilnehmende/ Gäste (davon rund die Hälfte Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr Südost)

Vertretung der Stadtverwaltung:

Frau Schäferhenrich (Fachdienstleiterin Bauleitplanung), Herr Severidt (Abteilungsleiter abwehrender Brandschutz), Frau Schäffer (Sachbearbeitung B-Pläne)

Frau Schäferhenrich eröffnet die Informationsveranstaltung um 17:00 Uhr und stellt die Vertretung der Stadtverwaltung vor. Anschließend begrüßt Frau Schäferhenrich die Anwesenden.

Frau Schäferhenrich erläutert den Ablauf der Veranstaltung anhand einer Präsentation.

Die Bürgerversammlungen zu den drei Planverfahren wurden zusammengefasst, weil alle Planungen der Baulandausweisung für den Rettungsdienst bzw. Brand- und Katastrophenschutz dienen.

**Planungen von Amt 37 als Grundlage der Bebauungspläne**

Herr Severidt führt aus, dass die Landeshauptstadt Magdeburg

- Trägerin des Rettungsdienstes ist gemäß dem Rettungsdienstgesetz des Landes Sachsen-Anhalt und
- Trägerin des Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung gemäß dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Ein Gutachten zur rettungsdienstlichen Versorgung und Infrastruktur der Stadt wurde erstellt.

Dieses setzt sich zusammen aus

- der Standortbedarfsanalyse und
- dem Brand- und Katastrophenschutzbedarfsplan.

Hieraus wiederum ergaben sich neue Bedarfsstandorte im Stadtgebiet, für welche Baurecht geschaffen werden muss für den Neubau von Rettungswachen, Feuerwehrhäusern und Feuerwachen.

**Erläuterung zum Ablauf von Bauleitplanverfahren**

Anhand eines Schemas zum Verfahrensablauf erläutert Frau Schäferhenrich den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Sie verweist auf die unterschiedlichen Verfahrensstände der einzelnen Planverfahren und zeigt die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürgerinnen und Bürger haben während der Informationsveranstaltung zum Vorentwurf sowie bei der 4-wöchigen öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, ihre Anregungen und Hinweise zur

Planung vorzubringen bzw. eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange werden dann durch die Verwaltung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Abwägung durch den Stadtrat beschlossen.

Die Stellungnehmenden werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll der Informationsveranstaltung wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte.

Anschließend bittet Frau Schäferhenrich um Wortmeldung, falls es Fragen gibt bis zur bisherigen Erläuterung. Daraufhin wird gefragt, wie lange ein Planverfahren grundsätzlich dauert.

Antwort dazu: im schnellsten Fall kann ein Verfahren ca. 1,5 Jahre dauern. Sofern Gutachten erstellt werden müssen, verlängert sich die Verfahrensdauer, weil z.B. eine Brutvogelkartierung über eine ganze Brutsaison erfolgen muss.

### **Inhalte und Auswirkungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen**

Anschließend wird der Flächennutzungsplan gezeigt und erläutert. Dieser gibt die allgemeinen Ziele für bauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes vor und ist nur für die Verwaltung bindend.

Bebauungspläne überplanen Teilflächen des Gemeindegebietes und schaffen Baurecht innerhalb ihres Geltungsbereichs. Sie werden als Satzungen beschlossen und sind damit für verbindliches Ortsrecht. Bebauungspläne sind i.d.R. aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Sofern ein Bebauungsplan zügig durchgeführt werden soll und die Inhalte vom Flächennutzungsplan abweichen, ist es möglich den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Dies ist bei zwei der heute vorgestellten Bebauungspläne der Fall.

### **Bebauungsplan Nr. 341-4 „Brenneckestraße Nordseite“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 47 „Brenneckestraße Nordseite“**

Herr Severidt erläutert die Notwendigkeit für einen neuen Standort für die Berufsfeuerwehr. Dieser ergibt sich aus dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz und ist notwendig, um in einem bestimmten Zeitfenster den Einsatzort zu erreichen. Die Brenneckestraße bildet dabei den idealen Standort, um die Schutzzieleerfüllung im Westen und Südwesten der Stadt zu gewährleisten.

Frau Schäferhenrich erläutert die Planungsziele für das Grundstück: Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwache (rot), einer Gewerbefläche (grau) sowie einer öffentlichen Grünfläche (grün) mit fußläufiger Durchwegung zwischen dem Walmbergsweg und der Brenneckestraße. Weiterhin wird es auch umlaufend Untersuchungen zur Verkehrsanbindung des Plangebiets an die vorhandenen Straßen geben.

Im Rahmen des Verfahrens wird es auch eine schalltechnische Untersuchung geben, welche die schützenswerte Wohnbebauung im Walmbergsweg im Fokus haben wird.

Weiterhin wird auch ein Radweg auf der Nordseite der Brenneckestraße geplant werden.

Zum Bebauungsplanverfahren wird parallel der Flächennutzungsplan geändert. Anstelle der Mischbaufläche soll künftig gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche dargestellt werden.

Frage: Ein Besucher erkundigt sich nach dem Zeitplan für die Feuerwache in der Brenneckestraße.

Antwort: Die für den B-Plan notwendigen Untersuchungen und Gutachten werden in diesem Jahr durchgeführt werden. Die Satzung des B-Plans ist für nächstes Jahr vorgesehen.

**Bebauungsplan Nr. 226-3 „Rettungswache Olvenstedt“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung Nr. 48 „Neubau einer Rettungswache und Neubau einer Kompetenzeinrichtung für Jugendliche“**

Herr Severidt erläutert die Erforderlichkeit einer neuen Rettungswache an diesem Standort. Die vorhandene Rettungswache auf dem Klinik-Gelände erfüllt nicht die aktuellen Standards, das jetzige Objekt ist desolat. Geplant ist der Neubau einer Lehrrettungswache mit drei Rettungsfahrzeugen und einem Notarzteinsetzfahrzeug.

Frau Schäferhenrich erläutert die Planungsziele des Bebauungsplans und die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Verfahrensstand ist hier bereits vorangeschritten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden im vergangenen Jahr getätigt, das Bebauungskonzept für die Rettungswache und die therapeutische Wohngruppe ist weit ausgearbeitet. Der Entwurf des B-Plans wird derzeit ausgearbeitet. Vorgesehen sind neben der Festsetzung einer Rettungswache und einer therapeutischen Wohngruppe auch die Festsetzung von Grünflächen. Diese sind vorrangig im Norden und Osten vorgesehen und resultieren aus der Notwendigkeit, Ausgleichsflächen zu schaffen, da Ackerflächen überbaut werden.

Anhand der Visualisierung ist zu erkennen, dass die Neubauten eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie Photovoltaikanlagen erhalten werden.

Zum Bebauungsplanverfahren wird parallel der Flächennutzungsplan geändert. Anstelle der landwirtschaftlichen Nutzfläche soll künftig Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche dargestellt werden.

Frage: Wird die Rettungswache eine gesonderte Zufahrt zur Hauptstraße erhalten? Oder wird die vorhandene Ampelkreuzung des Klinikums mitgenutzt?

Antwort: Die Rettungswache erhält eine gesonderte Zu- und Ausfahrt zum Olvenstedter Graseweg. Derzeit werden bereits Baumfällungen durchgeführt und eine oberirdische Fernwärmeleitung wird abschnittsweise unterirdisch verlegt, um hier eine Überfahrt zum Grundstück zu ermöglichen.

Frage: Gibt es einen Zeitstrahl für die Rettungswache in Olvenstedt?

Antwort: Bis zum Ende des Jahres soll der B-Plan zur Satzung gebracht werden. Parallel dazu wird das Baugenehmigungsverfahren laufen und ebenfalls bis zum Ende des Jahres eine Baugenehmigung erhalten. Der Baustart kann dann Anfang 2026 erfolgen. Die Fertigstellung der Gebäude ist Ende 2027 vorgesehen.

Frage: Nachfrage zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohngruppe. Warum wurde hier kein anderer Standort gewählt? Und warum wurde hierfür nicht die Erweiterung des Klinikums genutzt?

Antwort: Es werden dort Unterbringungsmöglichkeiten für bis zu vier Jugendliche geschaffen, die einer besonderen Betreuung bedürfen. Die Zuständigkeit für die Unterbringung und Versorgung der Jugendlichen liegt bei der Stadt. Sie ist verpflichtet, hier Möglichkeiten zu schaffen. Hinzu kommt dabei, dass die Unterbringung möglichst in direkter Umgebung des Klinikums ist, um eine schnelle ärztliche Versorgung gewährleisten zu können.

Die Versorgung der Jugendlichen ist eine kommunale Aufgabe und hat auf kommunalen Flächen zu erfolgen. Das Klinikum ist davon separat zu betrachten.

Frage: Nachfrage zur zukünftigen Bebauung im Olvenstedter Graseweg gegenüber des Plangebiets.

Antwort: Aktuell besteht Baurecht für den südlichen Bereich entlang der Hans-Grade-Straße. Hierüber wird auch die Erschließung erfolgen.

Frage: Ein Besucher erkundigt sich nach der Ampelschaltung im Kreuzungsbereich des Klinikums.

Antwort: die Rettungswache erhält eine Signalisierung und diese wird gekoppelt mit der Notsignalisierung des Klinikums. Im Ausrückefall erfolgt also weiträumig um den

Kreuzungsbereich eine Ampelschaltung, die möglichen Rückstau von motorisiertem Verkehr verhindern soll.

**Standort Sudenburg: B-Plan Nr. 471-2 „Alt Fermersleben/ Schanzenweg“**

Herr Severidt erläutert, dass im Rahmen des Brand- und Katastrophenschutz-Bedarfsplan auch die freiwilligen Feuerwehren der Stadt mitbetrachtet wurden. An dieser Stelle begrüßt er die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr aus Südost.

Der derzeitige Standort in der Zackmünder Straße ist nicht erweiterungsfähig, er weist wesentliche Defizite auf. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden mehrere Grundstücke geprüft, die den Anforderungen entsprechen. Das Grundstück im Schanzenweg bietet optimale Voraussetzungen und entspricht den Anforderungen eines schnellen Ausrückeverfahrens und zur Schutzzielerfüllung. Zudem liegt es günstig zu den Wohnorten der Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr.

Frau Schäferhenrich erläutert den ehemaligen Entwurf des B-Planes. Hier war ursprünglich die Baurechtschaffung für die Errichtung einer Grundschule geplant gewesen. Aufgrund der Änderungen des Schulbedarfsplans wird dieser Standort für eine Grundschule nicht mehr benötigt. Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche soll mit der Fortführung des Verfahrens als Standort für die Freiwillige Feuerwehr ausgewiesen werden. Weitere Planungsziele sind die Überprüfung der verkehrlichen Erschließung und die Schaffung von Wegeverbindungen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle nicht notwendig.

Frage: Bei der damaligen Planung der Grundschule wurde festgelegt, dass der Kleingartenverein erhalten bleiben wird. Wird die Fläche nun durch die Planung doch beeinträchtigt?

Antwort: Frau Schäferhenrich sagt zu, dass die Frage bei der weiteren Planung betrachtet werden wird. Bei der in Rede stehenden Teilfläche handelt es sich um den Parkplatz des Kleingartenvereins. Die Gemeinbedarfsfläche muss erschlossen werden, der Platzbedarf hierfür ist noch zu prüfen. Im Rahmen einer Abwägung stellt der Brand- und Katastrophenschutz einen sehr wichtigen Belang dar.

Frage: Warum wurde nicht der Standort im Bereich des Friedhofs für den Neubau gewählt?

Antwort: Gemäß dem Grundsatzbeschlusses des Stadtrates wurde der Schanzenweg als Vorzugsstandort für die Feuerwehr beschlossen. Andere Standorte werden nicht weiter betrachtet.

Frage: Wird die geplante Durchwegung von Nord nach Süd als Straße oder als Fußweg konzipiert?

Antwort: Es ist lediglich eine fußläufige Durchwegung vorgesehen, kein motorisierter Verkehr. Eine abschließende Abstimmung mit dem Sportverein steht noch aus.

Frage: Die Straße Schanzenweg sollte längst ausgebaut werden, Teile von angrenzenden Kleingärten waren davon betroffen. Ist diese Planung noch aktuell oder nicht mehr vorgesehen?

Antwort: In welchem Umfang die Straße ausgebaut werden wird, ist noch nicht bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird Baurecht geschaffen für den ggf. erforderlichen Umbau der Verkehrsfläche für die Feuerwehrausfahrt.

Für den langfristig erforderlichen Ausbau des Schanzenweges kann der Bebauungsplan Flächen sichern, Baurecht muss über ein gesondertes straßenrechtliches Planverfahren hergestellt werden.

Ein Besucher bemängelt den aktuellen Zustand der Straße Schanzenweg. Er fordert eine zusammenhängende Planung der Straße über einen längeren Abschnitt.

Der Ortswehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Südost plädiert für den gewählten Standort und erläutert die Suche nach einem geeigneten Grundstück in den vergangenen Jahren. Derzeit sind es ca. 50 Ausrücke-Einsätze pro Jahr, sodass nicht mit wesentlichen Behinderungen auf dem Schanzenweg zu rechnen ist.

Stadtrat Boxhorn stellt klar, dass für den derzeitigen Ausbau der Straße Schanzenweg die finanziellen Mittel nicht vorhanden sein werden. Er verweist auf die Vielzahl der Baustellen und die großen Bauprojekte in der Stadt, die den Haushalt der Stadt stark belasten.

Frage: Nachfrage zur Größe des Grundstücks und die vorgesehene Höhe des Gebäudes?

Antwort: Ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, derzeit wird von einer zweigeschossigen Bauweise ausgegangen.

Ein Besucher erkundigt sich nach möglichen Lärmbelastigungen der Wohnbebauung in der Straße Am Fort durch die zukünftige Alarmierung im Schanzenweg.

Antwort: Die Alarmierung der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt stumm. Darüber hinaus wird einmal pro Jahr ein Sirenenprobe stattfinden und natürlich, wenn ein Katastrophenfall eintreten sollte.

Frage: Wann kann der überarbeitete Entwurf vom Schanzenweg eingesehen werden?

Antwort: Bis zum III. Quartal 2025 wird eine Überarbeitung erfolgt sein. Der Entwurf wird dann öffentlich ausgelegt.

Abschließend bedanken sich die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Informationsveranstaltung.

Die Versammlung endet gegen 18:05 Uhr.

aufgestellt: Schäferhenrich/ Schäffer/ Kirchhoff

