

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB

**B-Plan Nr. 458-1A “Sülzeberg Süd, Teilbereich A”
mit paralleler
F-Planänderung Nr. 41 “Sülzeberg Süd”**

**am 06.05.2025 um 17.00 Uhr
im Rathaus, Alter Markt 6**

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**

- 2. Zielstellung Bauleitplan-Verfahren**

- 3. Bebauungsplan Nr. 458 – 1 A “Sülzeberg Süd, Teilbereich A”**

- 4. Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 41 “Sülzeberg Süd”**

- 5. Fragen zum Verständnis / Diskussion**

1. Verfahrensablauf

Legende

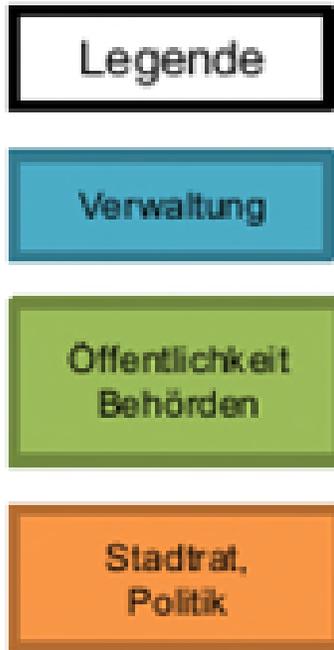
Verwaltung

Öffentlichkeit
Behörden

Stadtrat,
Politik



1. Verfahrensablauf



2. Zielstellung der Bauleitpläne

★ Planungsziel

Entwicklung eines
Urbanen Gebietes mit
hohen Grünanteil

★ Planerische Maßnahmen

- Verdichteter Wohnungsbau,
- Einzelhandel, Versorgung
- Erholungsflächen, Grünanteil

★ Verfahren

- F-Plan-Änderung,
- B-Plan,
- Umweltbericht,
- Gutachten



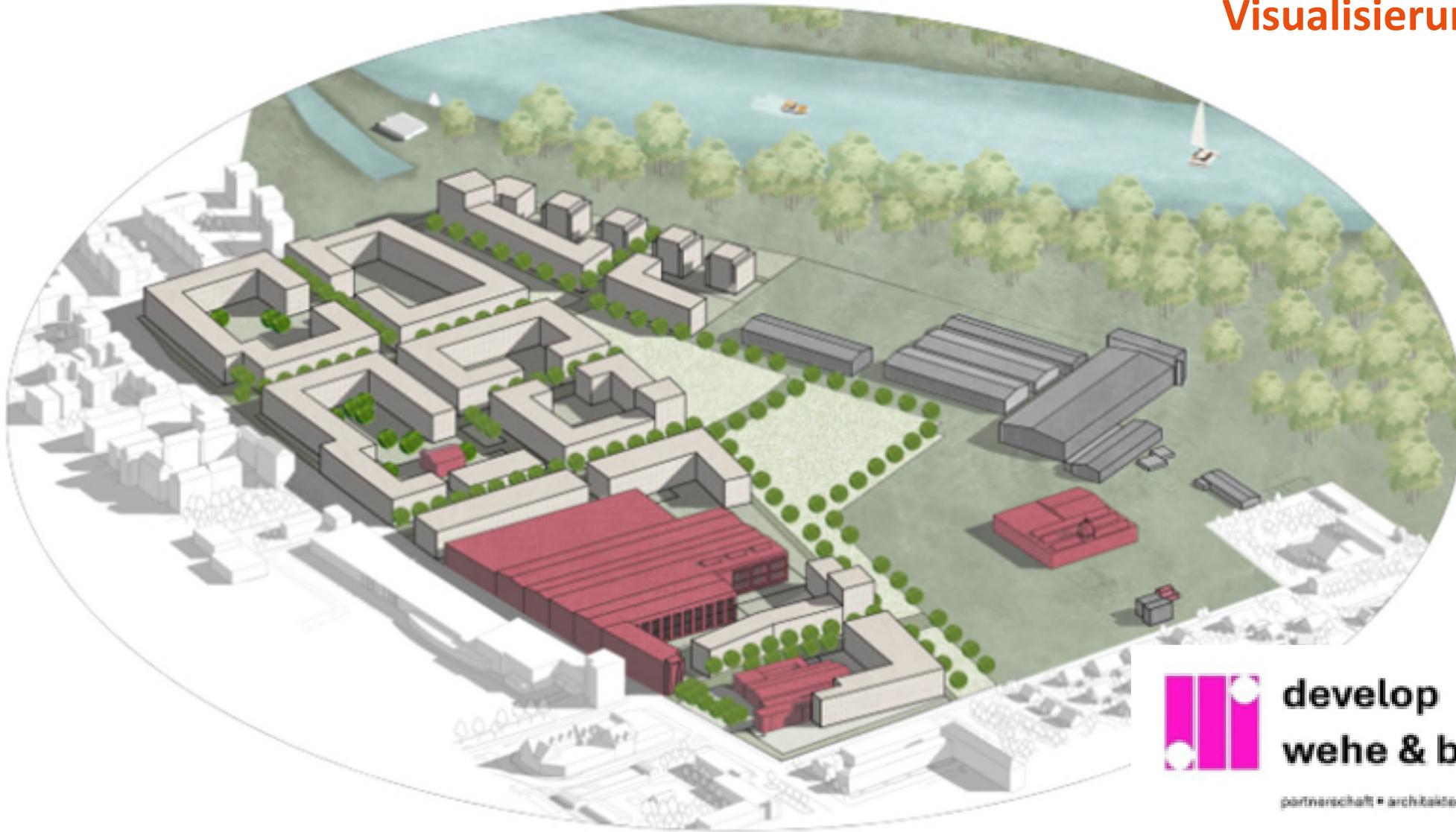
3. Bebauungsplan Nr. 458-1A "Sülzeberg Süd"



- ★ **Lage:** im Stadtteil Buckau, zw. Schönebecker Straße und SKET-Verseilmaschinen GmbH
- ★ **Größe:** ca: 16 ha
- ★ **Bearbeitungsschwerpunkte sind:**
 - Verkehr
 - Lärm
 - Altlasten
 - Entwässerung
 - Hochwasserschutz
 - Ausgleich und Ersatz
 - Artenschutz
 - Denkmalsubstanz
 - Bestandssicherung der ansässigen Unternehmen

3. Bebauungsplan Nr. 458-1A "Sülzeberg Süd"

Visualisierung

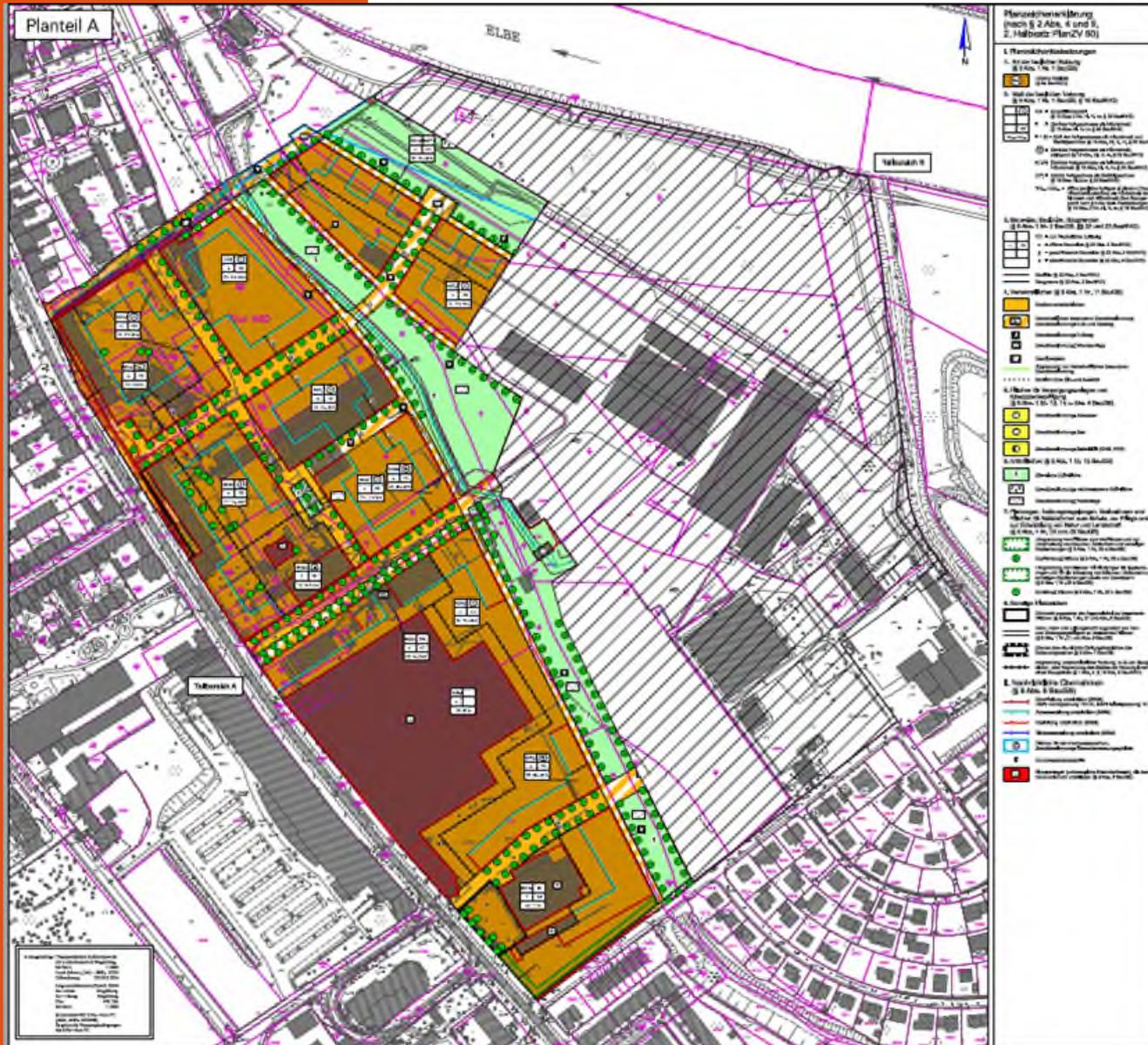


**develop plan
wehe & block**

partnerschaft • architekten • ingenieure

h ottostadt
magdeburg

3. Bebauungsplan Nr. 458-1A "Sülzeberg Süd"



Plangebiet/ Geltungsbereich

Wesentliche Festsetzungen:

★ Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Urbanes Gebiet
- Geschossigkeit: IV bis V;
- 3 Hochpunkte, IX-geschossig
- Grünfläche „Grüne Mitte“
- Straßen mit Bäumen
- Dach- u. Fassadenbegrünung
- Festsetzung zu Stellplätzen

★ Nachrichtliche Übernahmen:

- z. B. Leitungen, Denkmale

★ Integrierte öffentliche Bauvorschrift:

3. Bebauungsplan Nr. 458-1A "Sülzeberg Süd"



Nördlicher Geltungsbereich

Wesentliche Festsetzungen:

- Geschlossene Blockrandbebauung entlang der Schönebecker Straße und der „Grünen Mitte“
- Offene IV –V-geschossige Bebauung in Richtung Elbe
- Im MU 1.2: eingeschossige 30 m tiefe Bebauung für Einzelhandel zulässig
- Baulinien für einheitliche Baufluchten
- Schaffung von Stadtplätzen im Norden und im Bereich der Planstraße
- Straßen mit Grüneinsäumung
- Anliegerstraße

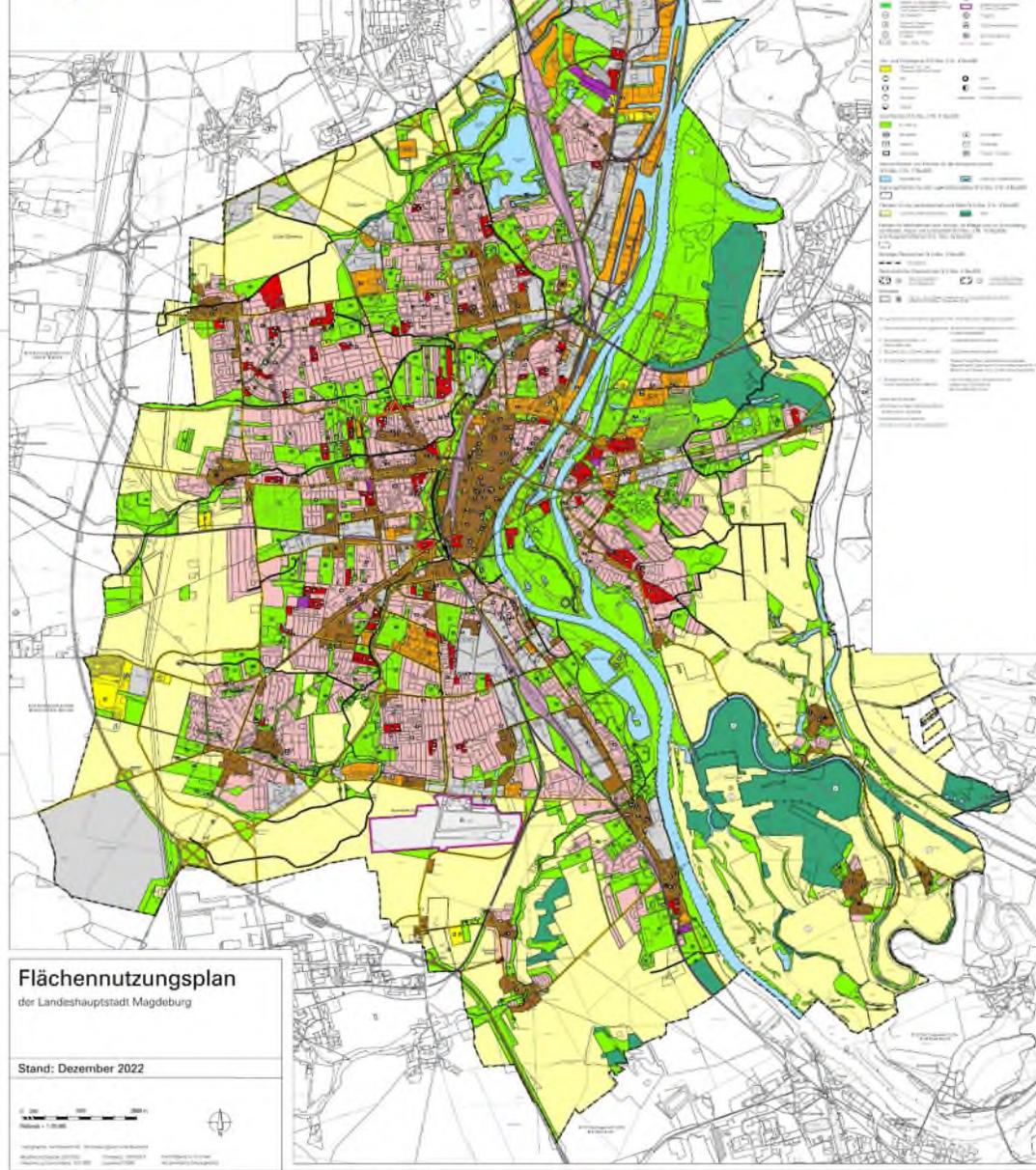
3. Bebauungsplan Nr. 458-1A "Sülzeberg Süd"



Südlicher Geltungsbereich

Wesentliche Festsetzungen:

- Geschlossene Blockrandbebauung entlang der Schönebecker Straße und der nördlichen Planstraße
- Hochpunkt, 9-geschossig/Betonung der Grünachse)
- Doppelreihige Baumreihe entlang der Planstraße (Artenschutz)
- Denkmalerhalt,
- Sichtachsen zum Denkmal
- Erhalt der Bäume am südlichen Denkmal, entlang der Schönebecker Straße



4. Flächennutzungsplan

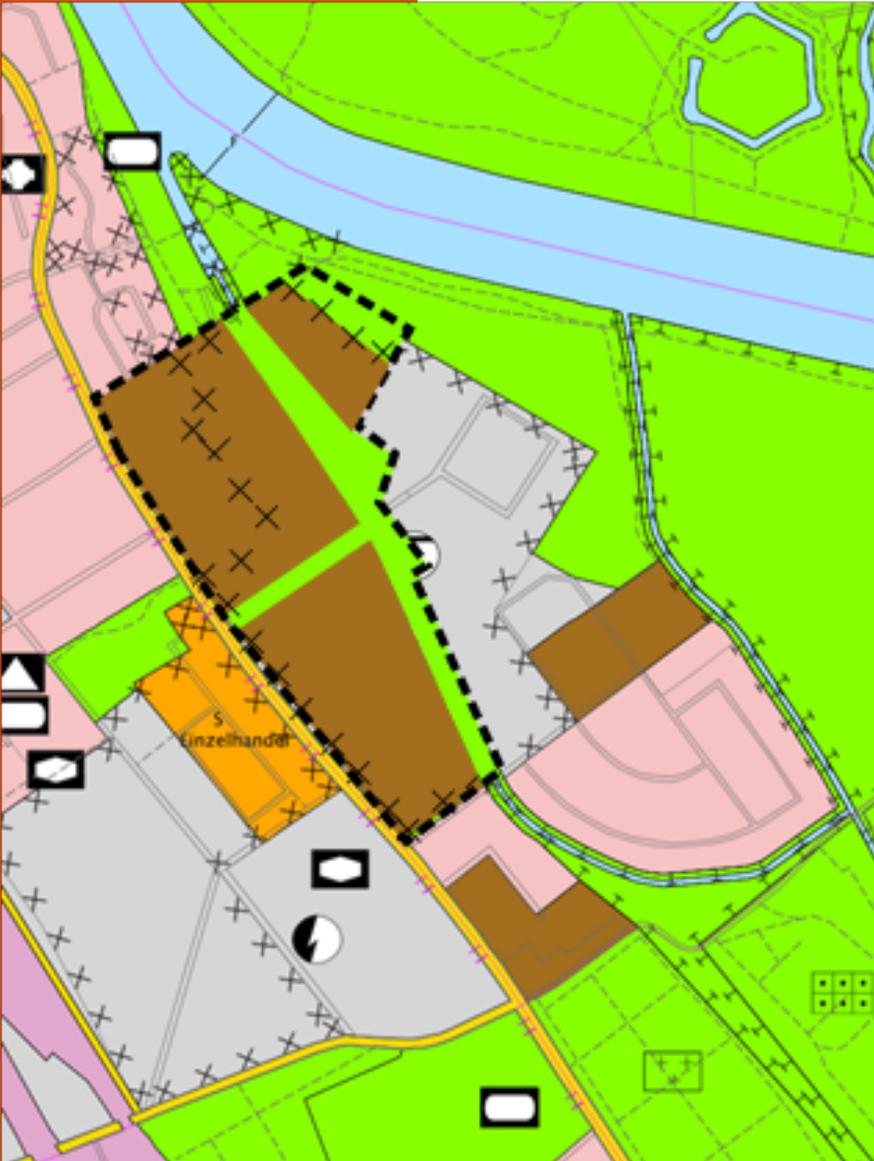
- ★ Als vorbereitender Bauleitplan erfasst der F-Plan Grundlagen und Ziele der baulichen Entwicklung des Stadtgebietes.
- ★ Der F-Plan ist keine Satzung, denn er wirkt nur gegenüber Behörden, nicht aber gegenüber dem Bürger.
- ★ F-Plan ist eine grobmaschige Planung, deshalb werden nur Bauflächen – keine einzelnen Baugebiete, sowie nichtbebaubare Flächen sowie über- und innerörtliche Verkehrszüge dargestellt.

4. F-Planänderung Nr. 41 “Sülzeberg Süd”



- ★ Nach dem Baugesetzbuch ist ein B-Plan aus dem F-Plan zu entwickeln.
§ 8 (2) BauGB – Entwicklungsgebot
- ★ Planungsziel des B-Planes ist die Schaffung eines Urbanen Gebietes mit hohem Grünanteil

4. F-Planänderung Nr. 41 “Sülzeberg Süd”



- ★ Die Darstellungen im F-Plan stimmen nicht mit den Planungszielen des B-Planes überein.
- ★ Mit der Aufstellung des B-Planes kann auch gleichzeitig der F-Plan geändert werden.

§ 8 (3) BauGB - Parallelverfahren.

An aerial photograph of a city, likely Regensburg, Germany. The image shows a mix of historical and modern architecture. In the background, a large Gothic cathedral with two prominent spires stands out against a blue sky with scattered white clouds. The middle ground is filled with traditional European-style buildings with red-tiled roofs. In the foreground, there are modern, multi-story buildings with white facades and large windows, interspersed with green trees and a grassy area. A semi-transparent white box is overlaid on the right side of the image, containing text.

5. Fragen zum Verständnis / Diskussion

Erschließung....

Grünräume, Bäume...

...etc.



Anregungen, Hinweise und Bedenken
können Sie gerne bis zum 31.05.2025
per E-Mail senden an:
[Katja.woebse@spa.magdeburg .de](mailto:Katja.woebse@spa.magdeburg.de)