

**Bebauungsplan Nr. 458-1A „Sülzeberg Süd, Teilbereich A“ und
41. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich**
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –

**Protokoll zur Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger am 06.05.2025 um
17:00 Uhr im Kaiserin-Adelheid-Foyer im Rathaus, Alter Markt 6 in 39104 Magdeburg**

Teilnahme:

ca. 30 Teilnehmende/ Gäste

Vertretung der Stadtverwaltung:

Frau Schäferhenrich (Fachdienstleiterin Bauleitplanung), Frau Krischel (Sachbearbeiterin Flächennutzungsplanung), Frau Wöbse (Sachbearbeitung Bebauungspläne)

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 Präsentation ist im Internet ersichtlich.

1. Verfahrensablauf

Anhand eines Schemas zum Verfahrensablauf erläutert Frau Schäferhenrich den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und zeigt auf, welche Möglichkeiten bestehen, sich als Bürger in das Verfahren einzubringen.

Die Bürgerinnen und Bürger haben während der Informationsveranstaltung zum Vorentwurf sowie im weiteren Verfahren, z.B. 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 durch die Verwaltung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (Abwägungsvorschläge für den Stadtrat) 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, kann sich die Verfahrensdauer verlängern.

2. Zielstellung des Bauleitplanverfahrens

Die Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Herstellung von Baurecht für ein Urbanes Gebiet mit hohem Grünanteil auf einer derzeit brachliegenden innerstädtischen Fläche. Dafür werden planerische Maßnahmen getroffen, die einen verdichteten Wohnungsbau mit Einzelhandel und Versorgung sowie einen hohen Grünanteil als Erholungsflächen ermöglichen. Diese Maßnahmen fließen in ein städtebauliches Konzept ein.

Die Machbarkeit wird anhand von Gutachten überprüft und ggf. angepasst. Anschließend werden die Maßnahmen konkret als Festsetzungen in einem Bebauungsplan verankert. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage zur Herstellung von Baurecht.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,7 ha befindet sich im Stadtteil Buckau und wird umgrenzt von der Schönebecker Straße, der Straße Sülzeberg, der Straße Am Buckauer Wasserwerk und der SKET-Verseil-Maschinenbau GmbH.

3. Bebauungsplan Nr. 458-1A „Sülzeberg Süd, Teilbereich A“

Frau Schäferhenrich erläutert anhand der konzeptionellen Visualisierung das Planungsziel und das städtebauliche Konzept.

Das Gebiet ist derzeit in großen Teilen ungenutzt und brachliegend.

Planungsziel ist, das innerstädtische Gebiet durch Um- und Neubau zu einem urbanen Stadtgebiet für verschiedene Wohn- und Gewerbeformen mit einem hohen Grünanteil im Zentrum des Plangebiets zu entwickeln.

Auf dem Areal könnten ca. 1.000 – 1.200 Wohneinheiten und eine Geschäftsfläche von ca. 1.500 bis 2.000 m² entstehen.

Dabei sollen neue Wohnungen in 4 – bis 5 - geschossiger Bauweise in Blockrandstruktur in Richtung der Schönebecker Straße und in offeneren Strukturen in Richtung Elbe entstehen. Die Strukturen sollen sich den städtebaulichen Strukturen von Buckau anpassen. Zudem soll ein hoher Grünanteil im Gebiet entstehen. Die Grünstrukturen berücksichtigen die Vernetzung der umliegenden Grünstrukturen und die Freihaltung von Flächen für eine mögliche Freilegung der Schrote.

Das Konzept spiegelt sich im Bebauungsplanvorentwurf wieder und wird von Frau Schäferhenrich erläutert. Dabei geht sie sowohl auf die Darstellung als auch auf die Planinhalte ein.

Fragen und Anmerkungen zum Bebauungsplanvorentwurf bzw. zum städtebaulichen Konzept
Im Anschluss der Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs und der dazugehörigen Visualisierung gibt es Wortmeldungen.

Die Fragen beziehen sich insbesondere auf die zeitliche Einordnung, den Verkehr, die Stellplätze im Plangebiet und der Umgebung, die Geschossigkeit, die Hochwassersituation, die Denkmäler, die Abrissarbeiten und deren Auswirkungen, den Spielplatzbedarf sowie den Bedarf an sozialen Einrichtungen.

Wohneinheiten/ Verkehr

Frage: Wie viele Wohneinheiten sind geplant?

Antwort: Es sind ca. 1.200 Wohneinheiten geplant. Dies ist aber nur eine grobe Schätzung, da noch keine detaillierten Planungen vorliegen.

Fragen/Anregungen/Bedenken: Durch das neue Plangebiet wird von den Anwohnern ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet, insbesondere in der Schönebecker Straße, was zu noch mehr Stau und Verkehrschaos führt. Was passiert zum Beispiel, wenn die Straßenbahn im Bereich einer Verengung stehen bleibt? Gibt es dann einen Rückstau?

Zudem befürchten Anwohner ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Straße Am Buckauer Wasserwerk. Die Straße wäre für noch mehr Verkehr zu eng bemessen.

Die mit V gekennzeichnete Verkehrsfläche auf der Westseite der Grünfläche soll nicht dem Autoverkehr dienen.

Antwort:

Das Plangebiet wird von 4 Straßen, aus Richtung Schönebecker Straße kommend, erschlossen. Dies sind die Straße Sülzeberg im Norden, eine Planstraße südlich des Nettos und zwei weitere Planstraßen nördlich und südlich der großen denkmalgeschützten Halle (Gokart-Halle). Eine verkehrliche Erschließung von der Straße Am Buckauer Wasserwerk in das Plangebiet ist nicht vorgesehen, aber eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Westseite der geplanten Grünfläche.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird es eine Verkehrsuntersuchung geben, die die Verkehrsknoten (Anbindung an die Schönebecker Straße) untersucht und Maßnahmen vorschlägt, um den Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Zum Ausbau der Schönebecker Straße einschließlich des Straßenbahnkörpers gibt es ein gesondertes Planverfahren durch die MVB GmbH, wobei die Trennung des Bahn- und Straßenkörpers gesondert untersucht wird.

Frage: Hat das Bauvorhaben an der Schönebecker Straße 82 „Seniorenwohnen“ genügend Stellplätze vorgesehen? Der Parkdruck der umliegenden Straßen soll nicht erhöht werden.

Antwort: In der Baugenehmigung zu Um- und Ausbau der Modelltischlerei und Anbau zum Service-Wohnen sind genügend Stellplätze auf der bisher genutzten Stellplatzanlage vorgesehen. Im Falle einer Überbauung, gemäß dem Planungsziel des B-Planes, müssten die Stellplätze erneut nachgewiesen werden.

Geschossigkeit

Frage: Warum sind IX-geschossige Punkthäuser geplant? Ist eine IX-Geschossigkeit bei Traufhöhen von 28 bis 30 m möglich? Zählen diese schon als Hochhäuser?

Die geplanten Hochpunkte sollte in der Geschossigkeit reduziert werden. Es könnten stattdessen VI-geschossige Hochpunkte entstehen.

Antwort: Die 3 geplanten IX-Geschosser markieren die wichtigsten Eckpunkte der Grünfläche. Dies kann nur durch eine deutliche Absetzung in der Geschossigkeit erfolgen. Bei einer Traufhöhe von 28 bis 30 m sind IX-Geschosser möglich.

Die Frage, ob es sich schon um Hochhäuser handelt wurde im Nachgang der Bürgerberatung nochmal überprüft, mit folgendem Ergebnis: Laut Landesbauordnung Sachsen-Anhalt gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m als Hochhäuser. Demnach ist die Planung mit dem Hochhauskonzept abzugleichen und die Geschossigkeit bei der weiteren Planung zu überprüfen.

Bedenken: Anwohner Am Wasserwerk Buckau finden die geplante Geschossigkeit (IV- V-geschossig) in Richtung Am Wasserwerk Buckau zu hoch.

Wie hoch wird die Bebauung an der Schönebecker Straße 82?

Antwort: Die Höhe der Bebauung der Schönebecker Straße war zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung nicht bekannt und sollte im Nachgang geklärt werden. Die Prüfung ergab eine Baugenehmigung eines IV-geschossigen Anbaus in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung entlang der Straße Am Buckauer Wasserwerk.

Die Geschossigkeit wird im weiteren Verfahren überprüft.

Weitere Fragen, verschiedene Themen

Frage: Ist der Retentionsbereich des Hochwassers bei der Planung berücksichtigt? Ist eine Bebauung so nah an der Elbe möglich?

Antwort: Der Hochwasserschutzbereich (Überschwemmungsgebiete) wurde nachrichtlich in die Planung übernommen. Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des Hochwasserschutzbereichs. Das Gelände wird in Teilen aufgeschüttet und es werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen festgesetzt.

Frage: Ist die Sülze verrohrt? Warum ist die Sülze nicht geöffnet?

Antwort: Die Sülze ist zugeschüttet. Mit der großzügigen Grünflächenausweisung im Bereich der Sülze wird die Möglichkeit eröffnet, zukünftig den Verlauf der Sülze öffnen zu können. Dafür wäre ein gesondertes Planverfahren notwendig. Die Öffnung der Sülze ist auch Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung.

Frage: Warum ist das frühere Heizhaus nicht in der Planung enthalten?

Antwort: Es gibt eine Untersuchung zum Schallschutz. Im Ergebnis der Untersuchung ist genügend Abstand zwischen der gewerblichen Nutzung (SKET-Verseilmaschinen GmbH) und der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Das Heizhaus befindet sich in der Fläche, die hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht mit Wohnen überplant werden darf. Um Konflikte

zu vermeiden und den bestehenden Betrieb nicht zu gefährden, wurde das Heizhaus nicht in den Planbereich aufgenommen. Da das städtebauliche Konzept aber nochmal überarbeitet wurde, muss auch das Schallschutzgutachten nochmals überarbeitet werden. In diesem Rahmen werden die bisher vorliegenden schallschutztechnischen Angaben nochmals überprüft.

Frage: Bleibt die Go-Kart-Halle bestehen?

Antwort: Das Denkmal (bestehend aus mehreren Hallen) wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Hierfür muss erstmal ein bauliches Konzept erarbeitet werden. Dies ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Frage: Inwieweit wird auf die Denkmalsubstanz eingegangen?

Antwort: Der Denkmal- und Umgebungsschutz ist bei der Planung zu berücksichtigen. Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift vorgesehen, die auf die umgebende Bebauung eingeht.

Frage: Müssen alle denkmalgeschützten Gebäude abgerissen werden?

Antwort: Die Denkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Denkmalschutz muss gewahrt werden.

Frage: Wer genehmigt einen Abriss? Werden Abrissmaßnahmen angekündigt? Gegenüber der Straße Am Buckauer Wasserwerk wurden Abrissarbeiten getätigt. Die Erschütterung im Rahmen der Abrissarbeiten waren bei den Anwohnern deutlich zu spüren.

Antwort: Da dazu keine Antwort in der Bürgerversammlung gegeben werden konnte, wurde der Sachverhalt im Nachgang mit folgendem Ergebnis geklärt: Abrissarbeiten sind gemäß § 60 Abs. 3 Punkt 2 LBO Land Sachsen-Anhalt verfahrensfrei für Gebäude nach Absatz 1, für freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von bis zu 10 m.

Abrissarbeiten sind gegenüber der Baubehörde anzeigepflichtig. Falls Anwohner von Abrissarbeiten beeinträchtigt werden, z. B. durch Staub- oder Geruchsbelästigung, können Sie das gegenüber der Baubehörde oder auch der Umweltbehörde melden.

Frage: Ist in der Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen?

Antwort: Eine Fläche für einen Spielplatz ist im Bereich der Grünfläche vorgesehen. Der genaue Bedarf wird im weiteren Verfahren vom zuständigen Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe ermittelt.

Frage: Sind Gemeinbedarfsflächen vorgesehen, z.B. für Schulen, Kindergärten?

Antwort: Der Bedarf wird im weiteren Verfahren abgefragt.

Frage: Hat die Stadt kommunale Fläche im Plangebiet?

Antwort: Nur ein geringer Teil der Flächen ist kommunal.

Frage: Ist die Planung die Idee des Investors?

Antwort: Nein, nicht ganz. Die Idee des Investors wurde seitens der Stadt qualifiziert. Das vorliegende Konzept wurde durch den Fachbereich Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Investor erarbeitet.

Frage: Kann die Stadt im städtebaulichen Vertrag Regelungen zum Beispiel zum Spielplatzbau aufnehmen?

Antwort: Im städtebaulichen Vertrag kann alles geregelt werden, wozu es eine Festsetzung im Bebauungsplan gibt. Ist ein Spielplatz festgesetzt, können z. B. Kosten, Ausbau, Baulast, Flächenbereitstellung etc. geregelt werden.

Frage: Hat die Stadt Einfluss auf die Wohnungsgrößen?

Antwort: Nein. Im Bebauungsplan kann man Flächen für sozialen Wohnungsbau ausweisen. Im Land Sachsen-Anhalt gibt es kein Förderprogramm dafür.

Frage: Sind Stadtvillen geplant?

Antwort: Planungsziel ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes, in Anlehnung an die nördliche und nordwestlich angrenzende Bebauung. Entstehen soll ein städtisches verdichtetes Wohnviertel mit nicht störendem Gewerbe und einer belebten grünen Mitte. Freistehende, mehrgeschossige Gebäude können entlang der Elbe errichtet werden. Einfamilienhäuser sind nicht vorgesehen.

Frage: Welche gewerblichen Nutzungen sind möglich?

Antwort: Es ist nicht störendes Gewerbe möglich, also Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört. Dazu zählen Büros, Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie u. ähnliches. Ausgeschlossen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Diskotheken und Logistik.

Frage: Kann eine Flächenbegrünung an Gebäuden vorgenommen werden?

Antwort: Fassaden- und Dachbegrünungen werden in neuen Bebauungsplanverfahren standardmäßig aufgenommen.

4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 „Sülzeberg Süd“

Frau Schäferhenrich stellt die notwendige parallel geführte Flächennutzungsplanänderung vor.

Der Flächennutzungsplan gibt die allgemeinen Ziele für eine 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 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 dem heute vorgestellten Bebauungsplan Nr. 458-1A „Sülzeberg Süd“ der Fall.

Zum Bebauungsplanverfahren wird parallel der Flächennutzungsplan als 41. Änderung geändert.

Anstelle der gewerblichen Baufläche sollen künftig Mischbaufläche und Grünfläche dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind die Planungsziele der beiden Planverfahren identisch.

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

Es wird auf darauf hingewiesen, dass schriftliche Stellungnahmen zum Vorentwurf an die Bearbeiterin des Bebauungsplans unter der E-Mailadresse katja.woebse@spa.magdeburg geschickt werden können.

Die Versammlung endet gegen 18:10 Uhr.



aufgestellt: Schäferhenrich/ Wöbse