



# Landeshauptstadt Magdeburg

## Der Oberbürgermeister

### Stadtplanungsamt Magdeburg



2. Entwurf zum Flächennutzungsplan  
10. Änderung, Magdeburg - Neustadt

## Begründung

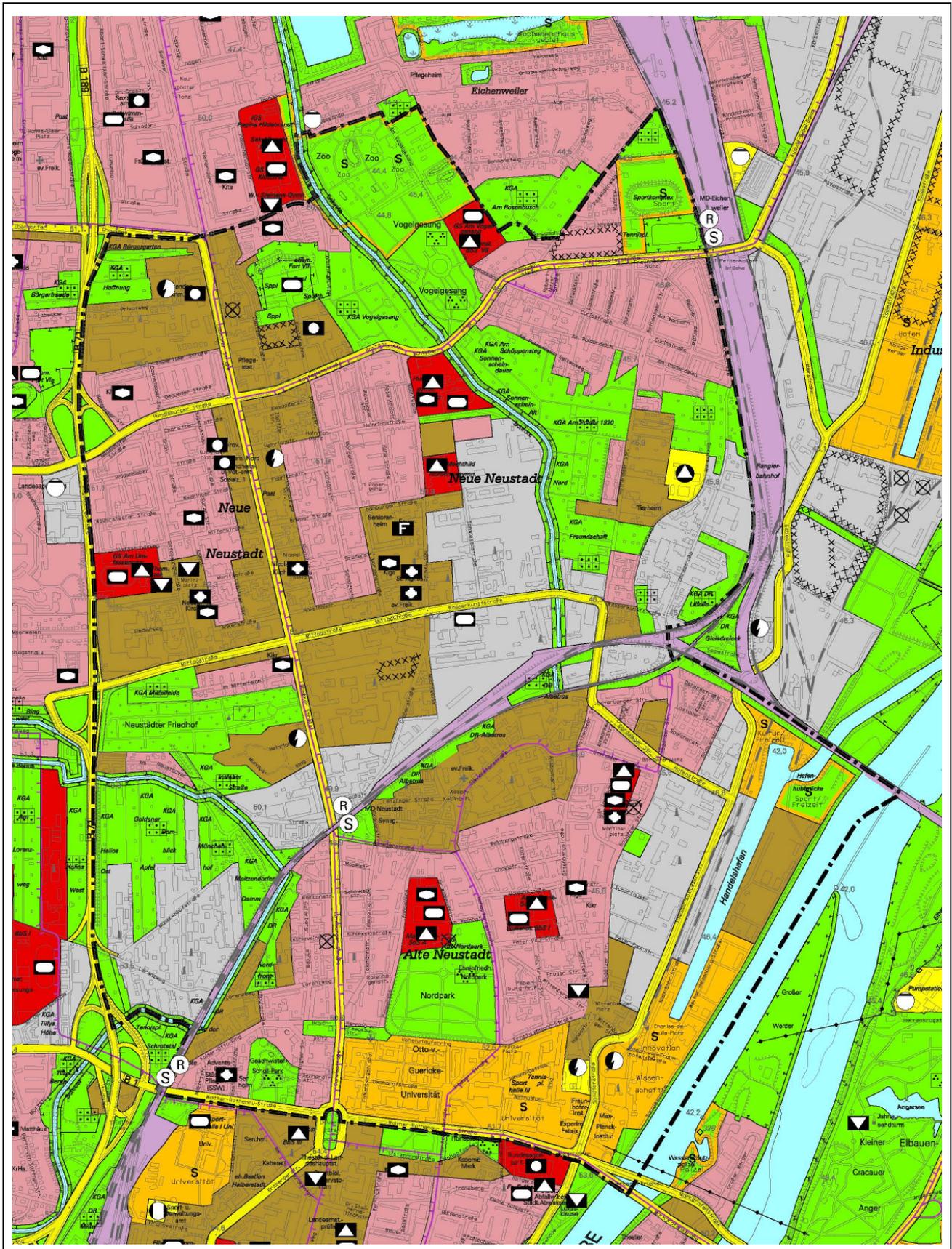
Stand: Oktober 2008

## Inhalt

<b>A. Übersichtskarte des Flächennutzungsplanes, Stand 2001</b>	<b>Seite 2</b>
<b>B. Änderungsverfahren</b>	<b>Seite 3</b>
<b>1. Planungsanlass</b>	<b>Seite 6</b>
<b>2. Verfahrensrechtliche Grundlagen, allgemeine Rahmenbedingungen</b>	<b>Seite 7</b>
2.1. Rechtsgrundlage	Seite 7
2.2. Aufstellungsverfahren	Seite 7
2.3. Plangrundlage / Geltungsbereich	Seite 8
2.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Seite 8
2.5. Demographische Entwicklung	Seite 10
2.6. Aussagen des Flächennutzungsplanes 2001	Seite 13
2.7. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes / Landschaftsplanes	Seite 14
<b>3. Leitbilder und Entwicklungsziele</b>	<b>Seite 15</b>
3.1 Städtebauliches Leitbild, Planungen und Entwicklungsziele	Seite 15
3.2 Verkehrliches Entwicklungsziel	Seite 19
3.3 Wirtschaftliches Entwicklungsziel	Seite 21
3.4 Kleingärtnerische Entwicklungsziele	Seite 21
<b>4. Erläuterung der Planinhalte</b>	<b>Seite 22</b>
4.1 Wohnen	Seite 23
4.2 Mischen	Seite 26
4.3 Gewerbe	Seite 26
4.4 Zoo, Grünflächen und Kleingärten	Seite 27
4.5 Soziale und technische Infrastruktur	Seite 27
4.6 Karte: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (10. Änderung), Übersicht der Einzeländerungen – tabellarische Darstellung	Seite 29
<b>5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>Seite 33</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete	Seite 33
5.2 Altlasten	Seite 34
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes	Seite 35
5.4 Kulturdenkmale	Seite 38
5.5 Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur	Seite 40
<b>C. Anhang</b>	<b>Seite 42</b>
<b>1. Flächenbilanzierung</b>	<b>Seite 42</b>
<b>2. überarbeitete Beipläne</b>	<b>Seite 45</b>

# A. Übersichtskarte des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt Neustadt, Stand 2001



## **B     Änderungsverfahren**

Nach der Wende war es zwingend notwendig, die gesamtstädtische Planung an die neuen Erfordernisse anzupassen. Sie wurde in einem städtebaulichen Strukturplan zusammengetragen, der als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage zur Weiterentwicklung des Stadtgebietes diente. Aus dem Strukturplan der Landeshauptstadt Magdeburg wurde der Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit Bekanntmachung vom 06.04.2001 seine Wirksamkeit erlangte. Seither folgten fünf wirksame Änderungsverfahren. Weitere acht Änderungen befinden sich im laufenden Verfahren. Grund für die dreizehn Änderungsverfahren innerhalb der letzten sechs Jahre ist der fortdauernde Strukturwandel, d.h. einerseits der demografische Wandel sowie andererseits die Wirtschafts-, Sozial- und Arbeitsmarktentwicklung in den neuen Bundesländern.

Nachstehend werden alle bisher erfolgten wirksamen Änderungen und Änderungen im Verfahren aufgeführt:

### **Wirksame Änderungen**

#### **2. Flächennutzungsplan-Änderung – Stadtteil Industriehafen, Bekanntmachung 22.01.2002**

Mit der 2. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im nördlichen Bereich des Industriehafens eine ca. 20 ha große zusammenhängende Sonderbaufläche für die großflächige Ansiedlung eines Sägewerkes mit Hobelwerk ausgewiesen.

Für die dabei entfallenden Grünflächen wurde Ersatz in der nahegelegenen Ortslage Rothensee ausgewiesen.

Durch die 2. Flächennutzungsplan-Änderung ergaben sich neben 200 neuen Arbeitsplätzen in der Holzverarbeitung Synergieeffekte zu den in der Stadt ansässigen holzverarbeitenden Werken. Die Anwohner Rothensees erhielten zusätzliches nutzbares Grün.

#### **3. Flächennutzungsplan-Änderung – Stadtteil Reform, Bekanntmachung 30.04.2002**

Die 3. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte im Zusammenhang mit dem B-Plan 428-2 „Leipziger Chaussee/Straße A und C“.

Im B-Plan verläuft eine geplante Straßenbahntrasse in einem Grünstreifen, der aufgrund seiner Größe in den F-Plan, der hier gewerbliche Baufläche darstellte, zu übernehmen war.

Mit der 3. Flächennutzungsplan-Änderung wurden die notwendigen Voraussetzungen für die in einem späteren Planfeststellungsverfahren festzusetzende Straßenbahntrasse einschließlich Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffen.

#### **4. Flächennutzungsplan-Änderung - Stadtteil Werder, Bekanntmachung 20.01.2004**

Die 4. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im B-Plan 250-1 „Kleiner Stadtmarsch/Stadtpark“ im Stadtpark Rothehorn. Hier bestand die Notwendigkeit, die FNP-Änderungen im Parallelverfahren zum B-Plan durchzuführen, um Planungsrecht herzustellen.

Der F-Plan wies hier ursprünglich eine Grünfläche aus. In diese wurde eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil integriert mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Fernseh- und Internetproduktion“. Entlang des kleinen Stadtmarsches erfolgte die Darstellung einer gemischten Baufläche zur Sicherung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung. Gleichzeitig besteht damit auch eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit, im Sinne der Entwicklung einer architektonisch attraktiven Stadtkante.

## **6. Flächennutzungsplan-Änderung – Stadtteil Beyendorf/Sohlen, Bekanntmachung 25.11.2004:**

Mit der 6. Flächennutzungsplan-Änderung wurde die Sohlener und Beyendorfer Flächennutzungsplanung im Zusammenhang mit der Eingemeindung vom 01.04.2001 Beyendorf / Sohlen in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg eingefügt. Aufgrund des zurückgehenden Bedarfes an Wohnbaufläche erfolgte eine Reduzierung dieser Fläche.

## **7. Änderung – Stadtteil Leipziger Straße Klinikgelände, Bekanntmachung 13.07.2005**

Die 7. Änderung beinhaltet die bauliche Erweiterung des Klinikgeländes. Beabsichtigt war die Errichtung eines High-Tech-Komplexes, verschiedener Laboratorien sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Nach rechtswirksamer Änderung wurden die Maßnahmen durch das Unternehmen ZENIT (Zentrum für neurowissenschaftliche Innovation und Technologie) realisiert.

### **Änderungen im laufenden Verfahren:**

#### **1. Änderung - Stadtteil Ottersleben großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung, Einleitungsbeschluss am 30.11.2000**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese sollte als gewerbliche Fläche für die großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlung des Unternehmens BMW ausgewiesen werden.

Das Änderungsverfahren wurde bis zur Beendigung der zweiten öffentlichen Auslegung am 19.03.2001 durchgeführt. Seitdem ruht das Verfahren, da sich das Unternehmen BMW bei der Standortwahl anderweitig orientiert hat.

#### **5. Änderung – Einzeländerungen gesamtstädtisch, Einleitungsbeschluss 09.10.2003**

Die 5. Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet die Bündelung von 24 Einzeländerungen im gesamten Stadtgebiet. Die Änderungen sind Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht und erfolgen im Parallelverfahren zu Bebauungsplanverfahren. Weitere Änderungen sind von redaktioneller Art und dienen zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.

#### **8. Änderung – Magdeburg - Herrenkrug, Einleitungsbeschluss 04.05.2006**

Mit der Änderung ist eine Erweiterung der vorhandenen Sonderbaufläche Freizeit/Sport mit hohem Grünanteil (Golfplatzanlage) beabsichtigt. Eine Grobuntersuchung zur Erfassung und Beschreibung

des vorhandenen Biotop-, Tier- und Pflanzenbestandes liegt vor. Diese ist Grundvoraussetzung für das weitere Genehmigungsverfahren. Weitere Änderungen sind von redaktioneller Art und dienen zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.  
Das Änderungsverfahren ist z.Zt. ausgesetzt.

#### **9. Änderung – Magdeburg - Südost, Einleitungsbeschluss 06.04.2006**

Mit der 9. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die ursprünglichen Ortskerne der Stadtteile Fermersleben, Salbke, Westerhüsen gestärkt und die Zwischen- und Randbereiche geschrumpft werden. Weiteres Ziel ist die Nachnutzung brachliegender Industrieflächen sowie eine Entmischung des historisch gewachsenen engen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

#### **11. Änderung – Magdeburg - Kannenstieg/Neustädter See, Einleitungsbeschluss 06.07.2006**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der demographischen Veränderungen in den nördlichen Großwohngebieten erforderlich.

#### **12. Änderung – Gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet mit der Gemeinde Sülzetal, Einleitungsbeschluss 07.06 2007**

Ziel der 12. Änderung ist es, gewerbliche Bauflächen, sowie Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft darzustellen, ihre Auswirkungen im städtebaulichen Kontext zu untersuchen und somit die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes mit der Gemeinde Sülzetal zu schaffen..

#### **13. Änderung – Magdeburg – Reform, Einleitungsbeschluss vorr. 06.09.2007**

Reform ist der Stadtteil, dessen Bevölkerungsentwicklung von der allgemeinen demografischen Entwicklung und negativen Wanderungssalden in der Landeshauptstadt Magdeburg am stärksten betroffen ist. Die 13. Änderung untersucht, in welchen Bereichen Wohnbaufläche und Wohndichte sinnvoll zurückgenommen werden kann. Ergänzend werden Maßnahmen initiiert, die ausgleichend auf die Bevölkerungsentwicklung wirken.

## 1. Planungsanlass

### 10. Änderung – Magdeburg - Neustadt, Einleitungsbeschluss 06.07.2006

Die 10. Änderung umfasst die Stadtteile Neue Neustadt und Alte Neustadt. Beide Stadtteile werden im folgenden zur Neustadt zusammengefasst. Die Neustadt verzeichnet zunehmenden Wohnungsleerstand, untergenutzte Grün- und Freizeitbereiche, sowie brachgefallenden Gewerbebestand.

Die Problemgebiete befinden sich in der Alten Neustadt hauptsächlich entlang der Südseite der Bahntrasse sowie oberhalb der Lüneburger Straße. Hier konzentrieren sich Bereiche mit hohem Leerstand und niedrigem Sanierungsstand. In der Neuen Neustadt existieren städtebauliche Defizite besonders zwischen Magdeburger Ring und Umfassungsstraße. Dieser Bereich hat sich auch zum sozialen Brennpunkt entwickelt, so dass das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung gefährdet wird.

Es gibt in der Neustadt ausgedehnte Gewerbebrachen. Ein Teil im Bereich des Handelshafens ist revitalisiert worden. Die im Stadtteil vorhandenen Freiräume und Baudenkmäler stellen wichtige zu bewahrende Stabilisatoren dar. Das Stadtteilzentrum entlang der Lübecker Straße, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, verschiedene kulturelle- und Freizeiteinrichtungen, die Parkanlagen und der Zoo, sowie die gute ÖPNV-Anbindung an das nahegelegene Stadtzentrum bilden weitere Potenziale.

Die Bevölkerungszahl ist in der Neustadt nach anfänglichem Absinken zwischen 2000 und heute mit ca. 25.500 EW relativ konstant geblieben. Die Neue Neustadt gehört zu denjenigen Stadtteilen Magdeburg, mit den prozentual meisten Arbeitslosen von 15,3 %, gemessen an der erwerbstätigen Bevölkerung. Der Anteil der Arbeitslosen in der Alten Neustadt von 9 % ist vergleichsweise gering. Die Arbeitslosenquote in der Gesamtstadt beträgt 11,5 %.(Quelle: Einwohnermelderegister, Bundesagentur für Arbeit).

Seit ungefähr dem Jahr 2000 ist stadtweit ein deutlicher Trend zur Reurbanisierung zu beobachten, d.h. es werden verstärkt innerstädtische Grundstücke für Einfamilienhausbau nachgefragt. Durch die Präsenz der Universität und die Forschungseinrichtungen sowie die günstigen verkehrlichen Anbindungen der Neustadt ist gerade dieser Stadtbereich für die Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau geeignet.

In dem Zeitraum von 2002 – 2005 wurde zur Vorbereitung des Stadtumbaus für die Neustadt ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet und ein Leitbild entwickelt. Die Ergebnisse fließen in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Durch den Stadtumbau und die Reduzierung von ungenutztem Geschosswohnraum ergeben sich im nordwestlichen Bereich der Neuen Neustadt größere zusammenhängende neue Freiflächen, die langfristig einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen. Auch in diesem Bereich erfolgen daher Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der IBA (Internationale Bauausstellung) „Stadtumbau Sachsen Anhalt 2010“ sollen exemplarische Lösungen für den Umgang mit den Herausforderungen des demografischen Wandels und der Anpassung der städtischen Strukturen an eine sinkende Nachfrage gefunden werden, die sich auf andere Städte übertragen lassen. Die Landeshauptstadt Magdeburg beteiligt sich mit dem

Thema „Leben an und mit der Elbe“. Dabei orientieren sich die Schauplätze entlang des westlichen Elbufers vom Handelshafen über die Altstadt bis nach Südost.

In der Neustadt befindet sich der Schauplatz Handelshafen, der zum Wissenschaftshafen umgewandelt werden soll. Mit dem Ausbau des Hafens sowie der Erweiterung des Universitätsgeländes werden langfristig neue Impulse für die Neustadt gesetzt.

## **2. Verfahrensrechtliche Grundlagen, allgemeine Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsgrundlage**

Die 10. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S.1818)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I. S.466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Funktionalreformgesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S.852).

### **2.2 Aufstellungsverfahren**

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage der §§ 1-13 BauGB durchgeführt. Die Einleitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg – Neustadt ist mit Beschluss des Stadtrates vom 6. Juli 2006 erfolgt. Mit den vorgesehenen Einzeländerungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Neustadt in ihren Grundzügen nicht berührt. Daher erfolgt die Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB und in Verbindung mit Abs. 3 wird auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger erfolgt nach dem zweistufigen System gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss des Stadtrates zum Änderungsverfahren und der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt erfolgt im Amtsblatt die öffentliche (Ersatz)bekanntmachung der Flächennutzungsplan - Änderung. Die Änderung wird damit wirksam. Der Gesamtflächennutzungsplan wird für den Bereich „Magdeburg – Neustadt“ redaktionell auf den aktuellen Stand gebracht, der überarbeitete Bereich in geeigneter Form kenntlich gemacht. Gleichmaßen wird in der Begründung zum Gesamtflächennutzungsplan auf die Begründung zur 10. Änderung des F-Planes „Magdeburg – Neustadt“ hingewiesen.

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des Flächenutzungsplanes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. In Reaktion auf wesentliche städtebauliche Veränderungen wurden die davon berührten Beipläne sukzessive angepasst. So z. B. wurde zum Beiplan „Wohnen“ ein sog. Zukunftsplan entwickelt, um auf die veränderte demographische Situation und den daraus resultierenden Überhang an Wohneinheiten bzw. Wohnbauflächenpotentialen reagieren zu können.

Die Überarbeitung einzelner Beipläne erfolgt jeweils in Abstimmung mit allen berührten Fachplanungen.

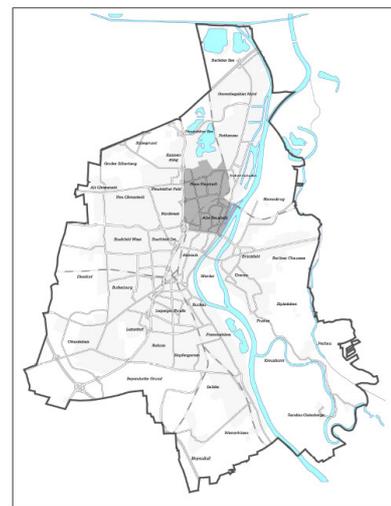
Angesichts der mit der 10. Änderung verfolgten Planungsziele werden insbesondere die Beipläne „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Mischen“ berührt. Die inhaltliche Ausrichtung der 10. Änderung erfolgt daher im Abgleich mit diesen und evtl. weiteren berührten Beiplänen. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

### 2.3 Plangrundlage/Geltungsbereich

Die 10. Änderung des F-Planes „Neustadt“ wurde auf der Grundlage des Topografischen Stadtkartenwerkes der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstabebene 1:10.000 erarbeitet. Die Plangrundlage (Topographie) wurde für die Gesamtstadt im Jahre 2003 in der vorliegenden Fassung erstellt, für einzelne Teilbereiche erfolgte im Februar 2004 eine Aktualisierung.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst die Stadtteile Neue Neustadt und Alte Neustadt. Die Grenze des Geltungsbereiches entspricht exakt der gemeinsamen äußeren Grenze der vorgenannten Stadtteile.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 720 Hektar.



### 2.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind gemäß § 3 Satz 2 Raumordnungsgesetz die Raumordnungspläne. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss. Für das Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen der Landesentwicklungsplan (vom 23. August 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.8.2005) und der Regionale Entwicklungsplan (bekannt gemacht am 19.06.2006) vor.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt. Der Landesentwicklungsplan gibt dafür als Zielsetzung vor:

„Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ (Z 3.2.1 Landesentwicklungsplan)“.

In Z 3.2.2 heißt es weiter: „Oberzentren sind als Standorte hochwertiger, spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln [...].“

Gemäß G 3.2.9 sind die Zentralen Orte neben weiteren Funktionen die Schwerpunkte für Gewerbe- und Industrieansiedlung und auch für den Wohnungsbau. Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage werden ausgewählte Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewidmet, bei gleichzeitiger Sicherstellung, dass trotzdem die gesamtstädtisch notwendigen Flächen für Gewerbe vorgehalten werden.

Weiterhin wird im Landesentwicklungsplan unter der Nummer 3.3.3 ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. "Vorranggebiete sind gemäß Landesentwicklungsplan von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen“. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz betrifft die „...Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer [...] Elbe...“.

Der Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit dem Hochwasserschutz im Einklang, zumal aus topographischen Gründen nur an geringfügigen Stellen das Wasser über die Ufer treten kann. Weitere verbindliche Festlegung ist die bestehende Schienenverkehrsverbindung, die Magdeburg mit Stendal im Norden und Halle im Süden verbindet. Diese Trasse kreuzt das Plangebiet. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen diese Festlegung.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg ist das im Landesentwicklungsplan ausgewiesene Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 5.3.3.3 I) als zu beachtendes Ziel der Regionalplanung festgelegt. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Überschwemmungsgebiet der Elbe nachrichtlich übernommen.

Unter Z 5.5.3.1 fordert der Regionale Entwicklungsplan, dass die Region Magdeburg als Wissenschafts- und Forschungsregion ausgebaut werden soll. Dazu sollen die Innovations- und Wissenschaftsstandorte der Landeshauptstadt Magdeburg so gestärkt, entwickelt und ausgeweitet werden, dass sie auf die gesamte Region ausstrahlen. Die 10. Änderung stellt neben den bereits bestehenden Flächen der Universität, des Max-Planck-Institutes, des Fraunhofer Institutes und der Experimentellen Fabrik neue Potenziale für die Ansiedlung von Wissenschaft und Forschung Instituten und am Handelshafen aus. In Verbindung mit Forschungsinstituten, innovativen Betrieben einerseits und Freizeit und neuen Wohnprojekten andererseits, die angesichts der überregionalen Bedeutung des Handelshafens nach geordneten denkmalrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu realisieren sind, soll hier das Wissenschaftszentrum der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt werden.

Als großflächige Freizeitanlage wird unter Z 5.5.7.1 der Zoo festgelegt. Er soll damit neben den weiteren in der Region ausgewiesenen Freizeitstandorten einen Schwerpunkt für die

Tourismusentwicklung darstellen und entsprechend entwickelt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich zum Standort des Zoos in der Neuen Neustadt bekannt und hat mit der Zookonzeption, die künftig umgesetzt werden soll, dokumentiert, dass der Standort weiter entwickelt werden soll. Die Erweiterungsflächen sind in der 10. Änderung dargestellt.

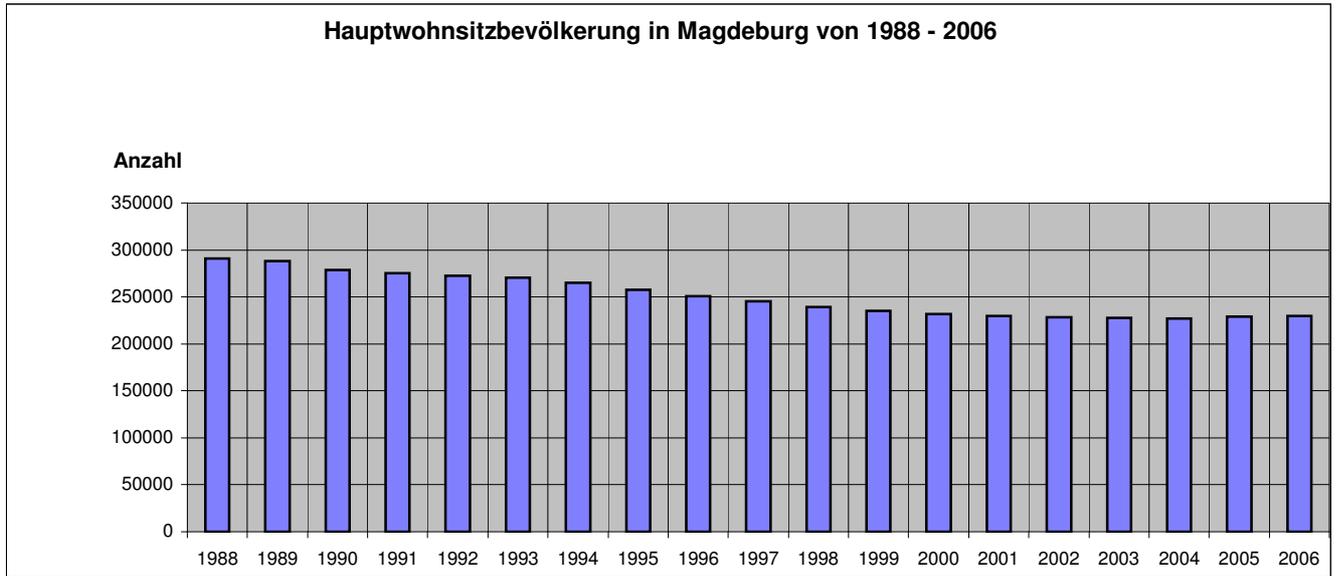
Das Schrotetal ist gem. Punkt Nr. 10 unter Z 5.7.3.5 als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Hier „soll eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Flora und Fauna verbessert. Die Flächen sollen aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und Strukturen entwickelt werden. Dabei sollen die bestehenden natürlichen und naturnahen Strukturen erhalten und in die Entwicklung mit eingebunden werden. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes und ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artenspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten [...]“ (Z 5.7.3.6). In der 10. Änderung bleiben die als Vorbehaltsgebiet Schrotetal dargestellten Flächen von einer Umnutzung unberührt. Weitere Ausführungen zur Auswirkung auf Natur und Landschaft finden sich unter Punkt 5.3 des Erläuterungsberichtes.

## **2.5 Demografische Entwicklung**

Der Bevölkerungsrückgang, der in der Landeshauptstadt Magdeburg seit der Wende zu verzeichnen ist, hat auch in den nördlichen Stadtteilen sichtbare Auswirkungen. Waren gesamtstädtisch betrachtet die 90er Jahre überwiegend von Wanderungsverlusten in das Umland der Kernstadt Magdeburg gekennzeichnet und arbeitsplatzorientierten Wegzügen in die alten Bundesländer, so ist der Wanderungssaldo mittlerweile auf das Stadtgebiet bezogen ausgeglichen. Weitere Bevölkerungsverluste sind jedoch durch die Geburtendefizite zu erwarten (s. Grafik zur Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt).

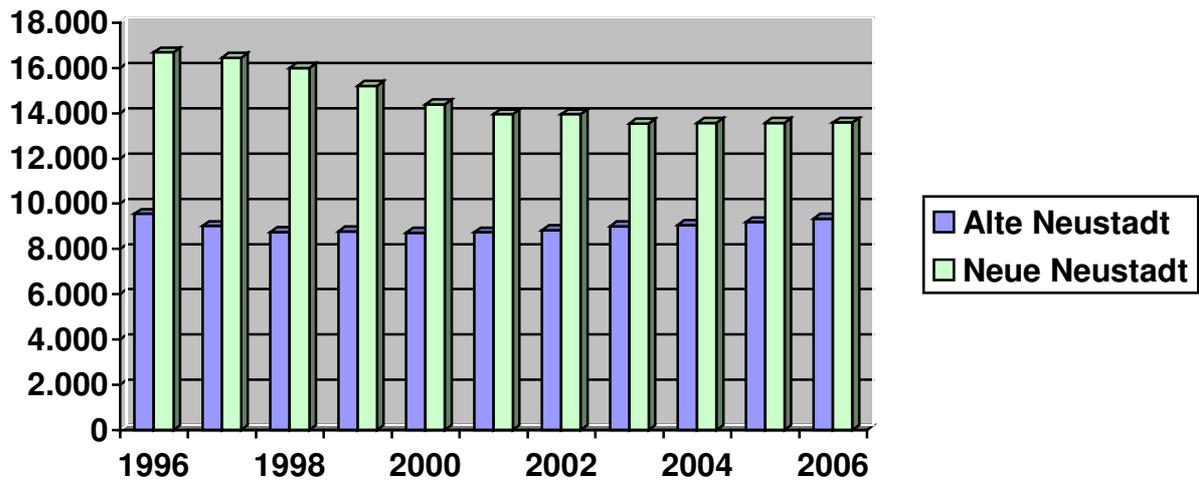
Innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. So gibt es Stadtteile, die deutliche Einwohnergewinne verzeichnen konnten. Im wesentlichen sind dies die randstädtischen, durch Eigenheime charakterisierten Stadterweiterungsflächen. Bevölkerungsverluste mussten zum überwiegenden Teil die durch Plattenbausiedlungen geprägten Stadtteile hinnehmen (allen voran Neu Olvenstedt und Neustädter Feld). Aber auch Rothensee, der Südosten und die Neustadt leiden unter den Folgen des demographischen Wandels.

Quelle: Amt für Statistik



Die nachfolgende Tabelle und die daraus entwickelte Grafik geben Aufschluss darüber, wie sich die Bevölkerung in der Alten und der Neuen Neustadt zwischen 1996 und 2006 entwickelt hat.

<b>Jahr</b>	<b>Alte Neustadt</b>	<b>Neue Neustadt</b>
1996	9.551	16.684
1997	9.013	16.444
1998	8.739	15.987
1999	8.773	15.203
2000	8.728	14.384
2001	8.733	13.952
2002	8.836	13.951
2003	9.001	13.546
2004	9.050	13.572
2005	9.183	13.566
2006	9.347	13.583
<b>Saldo</b>	<b>-204 = -2,1 %</b>	<b>- 3.101 = -18,6 %</b>



Im Vergleich der beiden Stadtteile fällt auf, dass die Neue Neustadt in den vergangenen zehn Jahren erhebliche Verluste zu verzeichnen hatte, während die Alte Neustadt nur sehr geringe Veränderungen aufweist. Ab dem Jahr 2001 ist in der Alten Neustadt eine Trendwende zu konstatieren. Die leichten Verluste sind in leichte Gewinne verwandelt worden. In der Neuen Neustadt scheint nach den deutlichen Verlusten in den späten 90er Jahren eine Stagnation eingetreten zu sein.

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Altersstruktur der beiden Stadtteile und setzt sie ins Verhältnis zur Gesamtstadt. Während die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen beider Stadtteile in etwa dem Magdeburger Durchschnitt entspricht, sind in den nachfolgenden Altersgruppen deutliche Unterschiede zu verzeichnen. Der auffällig hohe Anteil junger Erwachsener in der Alten Neustadt ist sicherlich mit der Tatsache zu erklären, dass viele Studenten der Universität in diesem Stadtteil wohnen. Demgegenüber gering ist der Anteil der Personen zwischen 30 und 60 Jahre. Erst die über 70-Jährigen stellen wieder eine dominantere Gruppe dar. Die Neue Neustadt weicht im Vergleich dazu relativ wenig von der Altersstruktur der Gesamtstadt ab.

Alter in Jahren	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg Gesamt
0-10	521 = 6,0 %	937 = 6,9 %	16.930 = 7,3
11-20	850 = 9,0 %	1.196 = 8,8 %	20.575 = 9,0
21-30	2.371 = 25,0 %	2.048 = 12,0 %	34.788 = 15,1
31-40	1.010 = 11,0 %	1.620 = 15,0 %	28.680 = 12,5
41-50	1.108 = 11,8 %	2.312 = 17,0 %	34.302 = 14,9
51-60	818 = 8,7 %	1.667 = 12,3 %	30.578 = 13,3
61-70	1.173 = 12,5 %	1.877 = 13,8 %	33.905 = 14,8
71-80	1.189 = 12,7 %	1.309 = 9,6 %	20.709 = 9,0
> 81	307 = 3,3 %	617 = 4,5 %	9.224 = 4,0
Gesamt	9.347 = 100%	13.583 = 100 %	229.691 = 100 %

In der Gesamtstadt waren am 31.12.2006 insgesamt 7.887 Ausländer mit Hauptwohnsitz gemeldet. Davon hatten 1.213 ihren Wohnsitz in der Alten Neustadt und 636 in der Neuen Neustadt. Die Ausländerquote betrug somit in der Gesamtstadt 3,4 %, in der Alten Neustadt 13,0 % und in der Neuen Neustadt 4,7 %. Damit ist der prozentuale Ausländeranteil in der Alten Neustadt im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten (gefolgt von der Altstadt mit 10,8 %). Diese Zahl lässt sich mit der Universität und dem steigenden Anteil an ausländischen Studenten und damit Bewohnern des Stadtteils begründen.

## 2.6 Aussagen des Flächennutzungsplanes 2001

Die Basis für die 10. Änderung bildet der Flächennutzungsplan (Stand April 2001) und seine wirksamen Änderungen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Leitbilder und Entwicklungsziele betrachten die Gesamtstadt unter verschiedenen thematischen Blickwinkeln. Für die weitere Überplanung der Neustadt sind insbesondere die Leitbilder „Magdeburg als Hochschul- und Forschungsstandort“ und „Magdeburg als Stadt zum Wohnen“ von Bedeutung.

Die Leitbilder zur Stadtentwicklung haben in unterschiedlicher Art und Weise räumliche, strukturelle und wirtschaftliche Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der Stadt. Im bestehenden Flächennutzungsplan wurden sie gesamtstädtisch und auch stadtteilbezogen in konkrete Entwicklungsziele umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan charakterisiert die Alte Neustadt als Standort für Wohnbau- und gemischte Bauflächen, mit punktuellen Einschlüssen für Flächen des Gemeinbedarfs (Schulen, Sportplätzen, Kirchen, sozialen Zwecken dienende Gebäude). Westlich des Handelshafens erstrecken sich gewerbliche Bauflächen. Im südlichen Bereich des Stadtteils, östlich der Gareistrasse liegen Sonderbauflächen für Universität und Forschung. Die Grünflächen

„Geschwister-Scholl-Park“ und „Nordpark“ sowie ein schmaler Streifen Kleingärten entlang der Bahngleise ergänzen das Nutzungsprofil.

Im Stadtteil Neue Neustadt wird etwa die Hälfte der Flächen als Wohnbauland und gemischte Bauflächen ausgewiesen, ebenfalls mit örtlichen Einschlüssen für Flächen des Gemeinbedarfs. Im südlichen Bereich des Stadtteils, nahe den Bahngleisen sowie westlich der Schrote liegen gewerbliche Bauflächen. Die Grünflächen Neustädter Friedhof, Zoo/Park Vogelgesang sowie Kleingartenanlagen runden das Nutzungsprofil ab.

Das Entwicklungsziel für die Neustadt wird dahingehend zusammengefasst, dass die hier vorhandenen Wohngebiete und dazugehörigen Nahversorgungszentren erhalten und gestärkt werden sollen. Weiterhin sind hier auch Um- und Rückbaumaßnahmen vorgesehen, um differenzierte individuelle Wohnformen anbieten zu können und einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Vorhandene Gewerbegebiete entlang der Bahnstrecke und des Handelshafens werden nur teilweise genutzt. Bahnbegleitend ist daher ein Grünstreifen mit Anschluss an die Schrote zu entwickeln.

Der Handelshafen wird schon seit längerer Zeit, unter anderem auf Grund von Wasserstandsproblemen, nicht mehr als Hafen genutzt. Er soll zukünftig im Süden im Zusammenhang mit der angrenzenden Universitätsnutzung als Standort für Forschungseinrichtungen entwickelt werden.

Im Norden, entlang des Hafenbeckens, und an der Elbe, soll nicht störendes Gewerbe, insbesondere aus dem Tourismus – und Freizeitbereich angesiedelt werden. Weiterhin kann dort auch Wohnungsbau erfolgen.

Die o.g. Leitbilder sollen für die weitere Planung ihre Gültigkeit behalten. Aufgrund der veränderten Nutzungsansprüche werden Änderungen im Flächennutzungsplan erforderlich, die unter Punkt 4 einzeln vorgestellt werden.

## **2.7 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes / Landschaftsplanes**

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan ist nach § 15 NatSchG LSA der mit anderen städtebaulich relevanten Belangen unabgestimmte Fachplan der Unteren Naturschutzbehörde.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stellt der Landschaftsrahmenplan folgende Anforderungen an die raumrelevanten Nutzungen:

#### **Wasserwirtschaft:**

- Erhaltung von Stillgewässern,
- Erhaltung von Fließgewässern und Gräben

#### **Siedlung / Industrie / Gewerbe:**

- Erhaltung und Pflege von Parks, Friedhöfen und Grünanlagen,
- Ökologische Entwicklung von Kleingartenanlagen,

- Durchgrünung des stark verdichteten Siedlungsgebietes,
- Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil,
- Durchgrünung der Gewerbe- und Industrieflächen

## **Landschaftsplan**

Aufgabe des in kommunaler Trägerschaft erstellten Landschaftsplanes ist die flächendeckende Darstellung der gesamtörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne (§16 NatSchG LSA).

Bei der Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sind die Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Landschaftspläne in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Durch die Umweltprüfung ist entsprechend zu ermitteln, inwieweit – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – dem Zielkonzept des Landschaftsplans entsprochen wird.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes trifft der Landschaftsplan entsprechend dem Zielkonzept folgende Aussagen:

## **Siedlung**

- Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in stark verdichteten Stadtgebieten, Industrie- und Gewerbegebieten sowie ehemaligen Militäranlagen, u.a.
  - Sanierung kontaminierter Bereiche
  - Verzicht auf weitere Verdichtung und Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen
  - Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist
- Erhalt und Erhöhung der Qualitäten von Natur und Landschaft in Siedlungsgebieten mit relativ hohem Grünanteil, u.a.
  - Erhalt kleinklimatisch bedeutsamer Grünbestände
  - Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden
- Sanierung von Altlasten und Ausgrenzung der Altlastflächen aus der im bebauten Bereich vorgesehenen Regenwasserversickerung
- Weitmöglichste Versickerung von Regenwasser zur Anreicherung des Grundwassers.

## **3. Leitbilder und Entwicklungsziele**

### **3.1 Städtebauliches Leitbild, Planungen und Entwicklungsziele**

Wie in Kapitel 2.6 erwähnt, bilden die Leitbilder „Magdeburg als Hochschul- und Forschungsstandort“ und „Magdeburg als Stadt zum Wohnen“ in der Neustadt eine wichtige Grundlage für die städtebauliche Planung.

Die Otto-von-Guericke Universität trägt nicht nur zur Qualifizierung des Arbeitskräftepotenzials bei, sondern ist auch wichtiger Arbeitgeber und stärkt das Außenbild Magdeburgs. Mit den 17.000

Studenten an der Universität und der Fachhochschule sowie den zahlreichen Forschungseinrichtungen ist eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um in Magdeburg zukunftsfähige Wissenschafts- und Wirtschaftsbereiche anzusiedeln. Der Hochschulstandort soll zukünftig noch stärker als Impulsgeber für die Ansiedlung oder Neugründung von Forschungsunternehmen im Bereich innovativer Technologien aktiviert werden. Auf Grundlage eines Masterplanes, zwischen Universität und Landeshauptstadt Magdeburg abgestimmt, soll das Universitätsgelände erweitert werden. Die Planungen werden in der 10. Änderung berücksichtigt.

Der Gesamtbereich des Handelshafens ist Schwerpunktthema der IBA 2010. Der Ausbau wird über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Magdeburg Rothensee Zone IV und das Strukturkonzept II im Rahmen des Förderprogramms „Landesinitiative URBAN 21“ unterstützt.

Der ehemals von der Schifffahrt genutzte Hafen wird zum Wissenschaftshafen in räumlicher Nähe zu den bereits bestehenden Forschungsinstituten umfunktioniert. Hier sollen sich in den umgebauten Speichern und auf freien Flächen Existenzgründer ansiedeln. Gleichzeitig soll hier „Neues Wohnen“ und hafenspezifische Freizeitnutzung entstehen.

Unter dem Aspekt des Schrumpfens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig um- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.

Im Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Neustadt als Umstrukturierungsgebiet gekennzeichnet. Die Umstrukturierung basiert auf der Stärkung vorhandener Potenziale wie z.B. durch den Aus- und Umbau erhaltenswerter Stadtquartiere.

Weitere Umstrukturierung wird erzielt durch Abriss bzw. Rückbau gestörter und strukturschwacher Wohnbereiche. Diese befinden sich in der Neuen Neustadt östlich des Magdeburger Ringes im nördlichen Bereich um die Dequeder Straße, im südlichen Bereich um die Umfassungsstraße. In der Alten Neustadt konzentrieren sich städtebauliche Missstände südlich der Gleisanlagen. Für den Abriss bzw. Rückbau beantragt die Landeshauptstadt bis 2009 Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“, die in Haushaltsjahren bis 2013 ausgereicht werden.

Die Stadtteilentwicklungsplanung „Magdeburg – Neue Neustadt, Alte Neustadt“ trifft Aussagen zur weiteren Überplanung auf den innerstädtischen „neuen“ Freiflächen, welche durch Abriss entstehen.

Auf Basis der Stadtteilentwicklungsplanung werden die Ergebnisse in die 10. Änderung eingearbeitet (siehe Pt. 4 – Erläuterung der Planinhalte, Seite 22).

Andere Flächen, die in der Neustadt seit der Wende brachliegen, werden in der 10. Änderung als Wohnbauflächen dargestellt (z. B. alte Bördebrauerei).

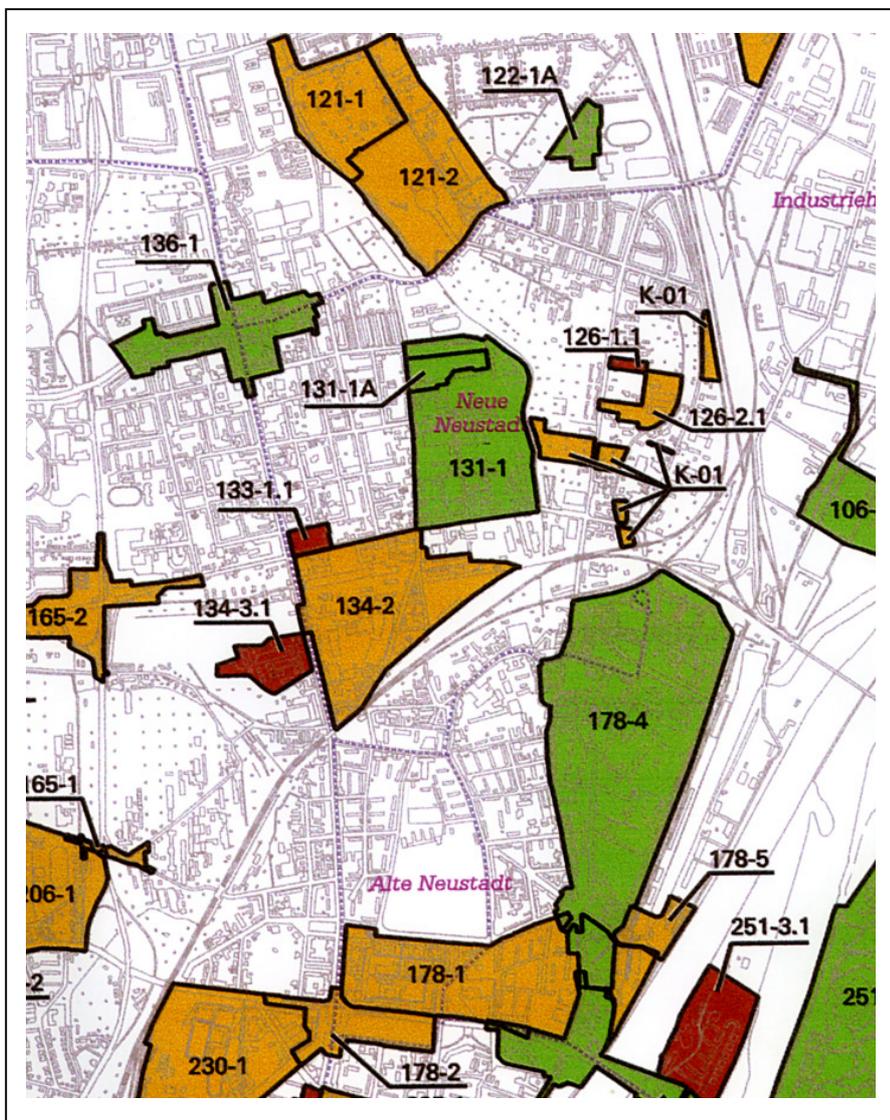
Mit der Ausweisung eines Anpassungsgebietes im Bereich Ansbacher Straße und Gardeleger Straße im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme Rothensee hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits begonnen, attraktive finanzielle Anreize für Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Aufgrund der demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen und entsprechend dem gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Leitbild erfolgen mit der 10. Flächennutzungsplan – Änderung Neuordnungen der sozialen und technischen Infrastruktur, Anpassung der Gewerbeflächen an zukünftige Entwicklungen, Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen für innovatives Wohnen und die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit dem Stadtteil.

In Verbindung mit dem Ausbau des nahegelegenen Hafens sowie der Erweiterung der Universität erhält die Neustadt zusätzlich Impulse und es bestehen gute Chancen, den Stadtteil städtebaulich funktional zu entwickeln.

Im folgenden ist eine Übersicht der Bebauungspläne beigefügt:

Quelle: LH Magdeburg – Stadtplanungsamt 01.03.2007



### Aufgestellte B-Pläne

- 121-2 Am Vogelgesang/Zoo**  
Erweiterung des Zoos, Festsetzung des Allgem. Wohngebietes gem. FNP, Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- 126-2.1 Betriebshof/Abfallwirtschaftsbetrieb Marschweg 33 / Rothenseer Straße 77**  
Erweiterung des Betriebshofes für Abfallwirtschaft
- 134-2 Gröperstraße** (Aufhebung geplant)  
Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Bestandes
- 134-4 Mittagstraße, Südseite** (neu, daher noch nicht in der Übersicht enthalten)  
Einfacher B-Plan zum Ausschluss von Einzelhandel
- 136-2 Kastanienstraße Nord** (neu, daher noch nicht in der Übersicht enthalten)  
Einfacher B-Plan zum Ausschluss von Einzelhandel
- 174-2 Südliche Sieverstorstraße**  
überwiegend Wohnbaufläche, Mischgebiet in Teilbereichen
- 178-1 TU-Magdeburg**  
Sondergebiet Hochschule
- 178-5 Östliche Wittenberger Straße/Wissenschaftspark**  
Sondergebiet Innovation und Wissenschaftstransfer
- 178-4 Rogätzer Straße 1. Änderung**  
Änderung des Geltungsbereiches, Änderung von Mischfläche zur Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), Sondergebiet (Einzelhandel) für die Erweiterung des Nahversorgungsbereiches
- K-01 Kleingartenanlage Freundschaft**  
Sicherung des Kleingartenlandes

### Rechtsverbindliche B-Pläne

- 122-1 A Schöppenstieg**  
Planungsziel: vorrangig Einfamilienhausbau
- 131-1 Nachtweide**  
Planungsziel: Umsetzung zum Mischgebiet, Neuordnung der Erschließung (131-1A) 1. Änderung: für den Neubau einer Grundschule

- 136-1**      **Verkehrsverbindung Lübecker/Kastanien/Hundisburger Straße** (ist aufgehoben)  
Planungsziel: Herstellung eines leistungsfähigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes mit leistungsfähiger Verbindung zum Magdeburger Ring
- 178-4**      **Rogätzer Straße**  
Straßenbahntrassierung, leistungsfähige Bebauungsstruktur mit ausgewogener Funktionsmischung

### **Rechtsverbindliche V/E-Pläne**

- 126-1.1**      **Rothenseer Straße**  
Einfamilienhausnutzung
- 133-1.1**      **Lübecker Straße 122/123**  
Nutzung durch Selbstbedienungs-Warenhaus
- 134-3.1**      **Lübecker Straße 8**  
Einfamilienhausbau, Seniorenwohnanlage und Dienstleistungszentrum

## **3.2 Verkehrliches Entwicklungsziel**

Die beiden sich unmittelbar an die Innenstadt anschließenden Stadtteile verfügen im Allgemeinen über eine sehr gute verkehrliche Erschließung. Jedoch stellen die für den Stadtverkehr insgesamt bedeutsamen Hauptnetzstraßen leider auch Stadtteil trennende Zäsuren dar. Diese Trennungslinien sind insbesondere durch verkehrsbezogene Maßnahmen durchlässiger und stadtverträglicher zu gestalten.

Konsequente auf Innenentwicklung orientierte Ansiedlungs- und Flächennutzungspolitik sichert kurze Wege, unter anderem zwischen den Stadtteilen, Wohn- und Arbeitsstätten. Eine bauliche und nutzungsseitige Wiederverdichtung ist vorrangig entlang der Trassen leistungsfähiger ÖPNV-Verkehrsmittel voranzutreiben. Dem ÖPNV sowie dem Fuß- und Radverkehr ist hier ein stärkeres Gewicht zu geben.

### **ÖPNV**

Die ÖPNV-Erschließung über die gesamtstädtisch wichtige Nord-Südverbindung entlang der Lüneburger / Lübecker Straße ist mit der Frequentierung durch insgesamt vier Straßenbahnlinien als sehr leistungsfähig einzustufen. Die weitere Stadtteil erschließende Straßenbahnstrecke in der Alten Neustadt im Zuge der Hohepfortestraße/Sieverstorstraße ist durch Nachverdichtung und Aufwertung des Wohnungsbestandes, in ihrer Verkehrsbedeutung zu stärken.

Wichtiges Planungsziel ist die zukünftige Umgestaltung des Bahnhofes Neustadt. Einhergehend mit der Aufwertung des Bahnhofumfeldes werden Schnittstellen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern sowie Zu- und Abgangsmöglichkeiten geschaffen.

## **MIV**

Bei der Anpassung des Straßenhauptnetzes wird sich an der stadtplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur – Vorrang der Innenentwicklung – und der umweltbezogenen Belastbarkeit zu orientieren sein. Für den Straßenzug Kastanienstraße / Schöppensteg / Pettenkofferstraße ist durch geeignete Maßnahmen anzustreben, den Schwerlastverkehr auf ein stadtverträgliches Maß zu reduzieren. Der Straßenzug zwischen der Bundesstraße 1 und dem August-Bebel-Damm ist neben dem Magdeburger Ring die einzige durchgängige Nord-Süd-Verbindung und für die vorhandene und geplante Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Bereich der Alten Neustadt, entlang der Saalestraße und des August-Bebel-Dammes von großer verkehrlicher Bedeutung. Diese Verkehrsverbindung soll unter Beachtung der Stärkung von Querungsbeziehungen von den Wohngebieten aus der Alten Neustadt zur Elbe städtebaulich aufgewertet werden.

Die flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnbereichen ist weiter zu qualifizieren und insbesondere auf den Bereich des Universitätscampus auszuweiten.

## **Fahrradverkehr**

Das Planungsziel einer ‚radfahrfreundlichen‘ Stadt soll mit weiteren konkreten Maßnahmen unteretzt werden. Der weitere Ausbau des Schroteradweges und der Radtrassen als Vorrangrouten, sowie die Anlage von Radwegen entlang der Bahnareale tragen zur weiteren Vernetzung der Stadtteile bei. Die bisher mit Treppen ausgestattete Fußgängerbrücke über die Gleisanlage der DB AG der Verbindung zwischen Rogätzer und Ohrestraße sollte im Zuge weiterer Abschnitte des Vorhabens „Eisenbahnknoten Magdeburg“ barrierefrei ausgebaut werden.

Neben der Radtrasse entlang der Lüneburger / Lübecker Straße, dem Rückgrat der Alten und Neuen Neustadt, ist eine weitere durchgehende Nord-Süd-Radtrasse zu qualifizieren. Diese Verbindung soll von der Innenstadt kommend, entlang des Schleinufer/Elbuferweg (künftig Elberadweg – Alternative) mit dem Schroteradweg verknüpft werden.

Stadtteil vernetzende Ost-West-Radverbindungen sind ebenfalls zu stärken. Der bereits über verkehrsarme Wohnstraßen geführte Neustädter Radweg soll östlich der Straße Nachtweide an den noch zu bauenden Schroteradweg angebunden werden. Wichtige, der gesamtstädtischen Vernetzung dienende Radverbindungen sollen u.a. als Lückenschluss in der Sieverstorstraße sowie im Rahmen des Vorhabens Grüner Ring / Glacisradweg umgesetzt werden.

Zwischen Bahnhof Neustadt und Rothenseer Straße soll entlang der neu anzulegenden stadtteilverbindenden Grünanlagen ein Radweg eingeordnet werden.

## **Ruhender Verkehr**

### **Kfz-Parken**

Ein wichtiges Ziel der Stadtteilentwicklungsplanung ist es, den ruhenden Verkehr behutsam in die Stadtquartiere umwelt- und ortsbildverträglich einzuordnen. Die Errichtung von Bewohner-

Sammelgaragen in rückwärtigen, nicht störenden Bereichen sowie an ohnehin lärm- und emissionsintensiven Standorten wird voranzutreiben sein.

### **Radabstellanlagen**

An den Stadtteilzentren und Marktbereichen, wie auch an öffentlichen und privaten Einrichtungen mit hohem Publikumsverkehr sind gemäß den Empfehlungen und Richtlinien insbesondere am Bahnhof Neustadt und im Bereich Lübecker Straße / Mittagstraße ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen. Zur Stärkung der Verknüpfungsstellen verschiedener Verkehrsträger sollen ausreichend Bike+Ride - Plätze angelegt werden.

### **3.3 Wirtschaftliches Leitbild**

Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Steigerung der Wirtschaftskraft Magdeburgs hat eine hohe Priorität.

Die historisch gewachsenen Gewerbegebiete des Planungsareals Alte und Neue Neustadt liegen sehr zentrumsnah und sind, bis auf das Gewerbegebiet Münchenhofstraße, verkehrstechnisch gut erschlossen. In diesen Gewerbegebieten befinden sich eine große Anzahl von Betrieben, die für die Landeshauptstadt Magdeburg und die Region von erheblicher Bedeutung sind. Diese sind im Bestand zu sichern. Eine nachhaltige Bestandssicherung ist nur gegeben, wenn auch eine betriebliche Entwicklung am Standort möglich ist. Die Darstellung im Flächennutzungsplan trägt dem grundsätzlich Rechnung.

Der Wissenschaftshafen, zwischen Theodor-Kozlowski-Straße und Elbe gelegen, wird als Innovations- und Wissenschaftsstandort weiterentwickelt. Dieses Areal schließt sich direkt östlich an das Universitätsgelände an und ist sehr attraktiv direkt an der Elbe bzw. am Hafenbecken gelegen. Viele wissenschaftliche Einrichtungen wie Max-Planck- und Fraunhofer-Institut haben sich dort bereits angesiedelt.

Des Weiteren sind die Kristallisationskerne zu stärken. Kristallisationskerne neben dem Wissenschaftshafen und der Universität sind: T-Systems (Rechenzentrum), Röstfein und Magdeburger Mühlenwerke (Nahrungs-/Genussmittel-Branche) sowie das IGZ Magdeburg (Innovations- u. Gründerzentrum) mit dem IFR (Integrierte Fertigungszellen der Rotationsbearbeitung) und die Firmen aus der Baubranche. Um diese Kerne sollen sich weitere, ergänzende Betriebe auf den Gewerbebrachen ansiedeln. Es ist geplant, dass sich Synergien bzw. Netzwerke in direkter Nachbarschaft entwickeln. Aufgrund der Zentrumsnähe und hohen potenziellen Kundendichte sowie den guten verkehrlichen Anbindungen werden weitere Entwicklungsflächen für Dienstleistungsunternehmen vorgehalten.

### **3.4 Kleingärtnerisches Leitbild**

Kleingärten sind ein wichtiger Bestandteil der Stadtlandschaft Magdeburgs. Sie bilden eine wichtige Grundstruktur der die Stadt gliedernden Grünschnitten und prägen das Grünsystem der Landeshauptstadt Magdeburg auf einer Fläche von mehr als 800 ha. Hiervon werden ca. 700 ha von Mitgliedern des Verbandes der Gartenfreunde Magdeburg e.V. in insgesamt 236 Vereinen mit mehr als 16.000 Kleingärten genutzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg misst der Förderung und Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung erhebliche Bedeutung bei, eine ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Kleingartenanlagen hat langfristig besondere Priorität.

So wurde bereits im Jahr 1994 in Vorbereitung des Flächennutzungsplanes eine Untersuchung zum "Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg" vorgelegt. Aufbauend auf diese Studie erfolgte im Jahr 2004 die Erarbeitung einer Kleingartenentwicklungskonzeption.

Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

- Bis in die 90er Jahre überstieg die Nachfrage nach Kleingärten das Angebot. Zur Zeit besteht ein Zustand der Nachfragebefriedigung. Aktuell ist der Leerstand in Kleingartenanlagen gering, Leerstand tritt bislang in Randlagen und in weit vom Geschosswohnungsbau entfernten Anlagen auf.
- Der größte Anteil der Magdeburger Kleingärtner gehört zur Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren. Ein weiteres Ansteigen des Durchschnittsalters ist entsprechend der allgemeinen Altersentwicklung zu erwarten.
- Ausschlaggebend für die Entwicklung der Verpachtungssituation ist ein geändertes Nachfrageverhalten. Mit einem stetigen Rückgang der Wiederverpachtung ist zu rechnen, da sich die allgemeine Nachfrage tendenz verringert und dem Bundesdurchschnitt anpasst.
- Aufgrund dieser Tendenzen ist in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden Leerstand an Kleingärten zu rechnen, der durch Neuverpachtung nicht mehr auszugleichen ist. Die Prognose der Bedarfsentwicklung ergibt, dass bis zum Jahr 2015 ein Nachfragerückgang in der Gesamtstadt um mehr als 3.000 Kleingärten eintreten wird.

Planerische Konsequenzen der Ergebnisse der Kleingartenentwicklungskonzeption sind insbesondere die Anpassung des Flächennutzungsplanes, die Prüfung der Aufstellungsbeschlüsse für Kleingartenbebauungspläne sowie die Erarbeitung umsetzbarer Konzepte für Einzelanlagen und Stadtteile.

In den Stadtteilen Alte Neustadt, Neue Neustadt bestehen heute 22 Vereine mit ca. 1.400 Kleingärten des Verbandes der Gartenfreunde Magdeburg e.V. Weitere Flächen sind als private Gartenflächen genutzt.

Die kleingärtnerische Nutzung hat in diesen Stadtteilen Tradition, zahlreiche Anlagen wurden nach dem 1. Weltkrieg gegründet. Die traditionsreiche Anlage „Am Vogelgesang“ e.V. (1905) besteht bereits seit mehr als 100 Jahren.

Viele Kleingartenanlagen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Bereich der Grünschneise des Schrotelaufes in Richtung Norden. Dort bilden Kleingärten zusammen mit den öffentlichen und privaten Grünflächen eine wichtige übergeordnete Grünstruktur.

Vorrangiges Ziel der Kleingartenentwicklung in diesen Stadtteilen ist die Stärkung und der Erhalt des Kleingartenbestandes aufgrund der guten Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und als wichtiges Element des Grünsystems der Gesamtstadt.

## 4 Erläuterung der Planinhalte

### 4.1 Wohnen

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügte zum Stichtag 31.12.2006 im Geschosswohnungsbau über einen Bestand von knapp 130.469 Wohnungen. Setzt man diesen Bestand zu der Angabe im Flächennutzungsplan 2001 (ca. 139.000 Einheiten zum Stichtag 30.9.1995) ins Verhältnis, so stellt das eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um ca. 8.531 Wohneinheiten dar. Davon ist der überwiegende Teil von 6.270 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus vom Markt genommen wurden (Stand 30.06.2007).

Gesamtbestand Stadtteile	Wohnungen		
	gesamt	Leerstand	
		WE	WE
01 Altstadt	11213	2301	21%
02 Werder	2081	476	23%
<b>04 Alte Neustadt</b>	<b>6318</b>	<b>1836</b>	<b>29%</b>
<b>06 Neue Neustadt</b>	<b>10338</b>	<b>3073</b>	<b>30%</b>
08 Neustädter See	6937	793	11%
10 Kannenstieg	3629	463	13%
12 Neustädter Feld	5262	662	13%
18 Nordwest	731	182	25%
20 Alt Olvenstedt	198	67	34%
22 Neu Olvenstedt	10350	3736	36%
24 Stadtfeld Ost	14868	2760	19%
26 Stadtfeld West	6794	920	14%
28 Diesdorf	442	50	11%
30 Sudenburg	11312	2954	26%
32 Ottersleben	1813	370	20%
34 Lemsdorf	1032	324	31%
36 Leipziger Straße	10073	2170	22%
38 Reform	6964	1184	17%
40 Hopfengarten	1128	68	6%
44 Buckau	4285	1912	45%
46 Fermersleben	2670	918	34%
48 Salbke	2168	995	46%
50 Westerhüsen	1339	483	36%
52 Brückfeld	1855	169	9%
54 Berliner Chaussee	206	134	65%
56 Cracau	4081	563	14%
58 Prester	131	53	40%
64 Herrenkrug	572	59	10%
66 Rothensee	1621	834	51%
76 Randau Calenberge	17	5	29%
<b>Magdeburg gesamt</b>	<b>130469</b>	<b>30524</b>	<b>23%</b>

Landeshauptstadt Magdeburg Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau nach Stadtteilen, Stand 31.12.2006, Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Leerstandsquote in der Neustadt beträgt im Geschosswohnungsbau ca. 30 %. Die Gründe dafür sind, wie eingangs beschrieben, die anhaltenden demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen.

Seit 2002 wird in Magdeburg im Rahmen des Stadtumbauprogramms nicht mehr benötigter Wohnraum reduziert. Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ wird bis zum Jahr 2013 fortgeführt.

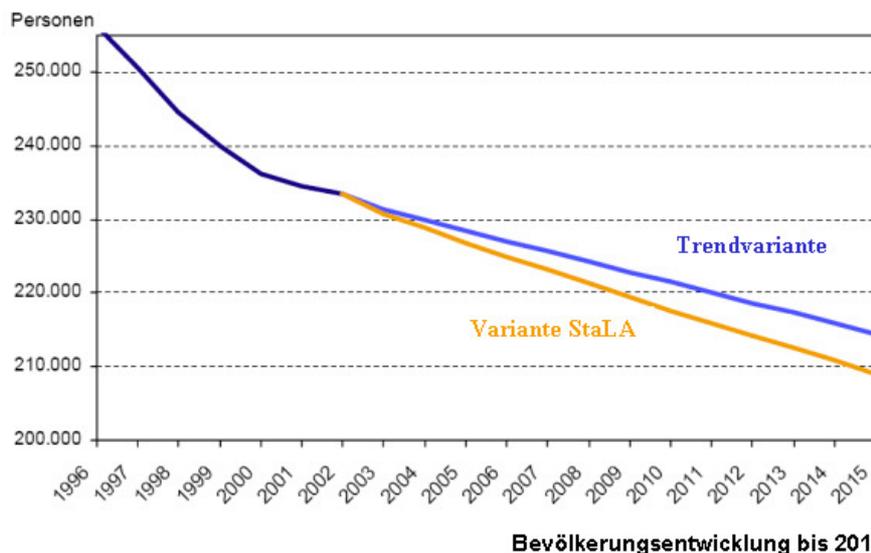
In Anlehnung an das Stadtumbaukonzept wurde mit den Einzeländerungen unter Nr.1.2 (ab Seite 29, Pt. 4.6 „Übersicht der Einzeländerungen“, sowie Plan „Vorentwurf zum Flächennutzungsplan“) dahingehend eingegriffen, dass die Wohnbaufläche im Bereich Dequeder Straße/Dannefelder Straße und Hundisburger Straße/Magdeburger Ring im Flächennutzungsplan zukünftig auf ca. die Hälfte seiner Fläche reduziert dargestellt und zur Verringerung der Wohndichte die Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse begrenzt ist (siehe hierzu BauGB § 5, Abs. 1, allgemeines Maß der baul. Nutzung). Der westliche Teil dieser Fläche wird gewerbliche Baufläche (siehe hierzu Seite 25, Pt. 4.3, Gewerbe).

Hinsichtlich der Flächendarstellung ergeben sich durch den Abriss nur marginale Änderungen, trotz des insgesamt doch als erheblich zu bezeichnenden Rückbaupotentials. Es ändert sich im Wesentlichen die Dichte.

Der Flächennutzungsplan 2001 beinhaltet für die Gesamtstadt ein erhebliches Potenzial an Wohnbauflächen, welches in den letzten Jahren jedoch nur zu einem Bruchteil in Anspruch genommen wurde.

Die Wohnbauflächenpotenziale liegen in erheblichem Maße an der Peripherie der Siedlungsbereiche (z.B. Alt Olvenstedt, Ottersleben, Diesdorf) und sind überwiegend für den individuellen Wohnungsbau bestimmt.

Angesichts des für die Landeshauptstadt Magdeburg prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgangs, ist auch zukünftig nicht von einer verstärkten Inanspruchnahme der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale auszugehen.



Allerdings ist in der Neustadt zu verzeichnen, dass auf den durch Abriss entstandenen innerstädtischen Freiflächen und auf vorhandenen Brachen ein verstärktes Interesse an individuellem Wohnungsbau besteht. Dieser positive Trend entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes von 2001, den Wohnungsneubau vorwiegend auf innerstädtischen, ungenutzten und zentral gelegenen Flächen durchzuführen. Grund für die verstärkte Nachfrage ist u.a. das nahegelegene Stadtteilzentrum mit seiner gut funktionierenden Infrastrukturausstattung, die

günstige verkehrliche Anbindung zur nahegelegenen Innenstadt, welches der Neustadt zweifelsohne Standortvorteile gegenüber anderen Stadtteilen bietet. Eine gewisse Nachfrage wird sich auch aus der benachbarten Universität und den Forschungsinstituten rekrutieren.

Für die Ausweisung individueller Wohnformen eignen sich jedoch nicht alle freierwerdenden Flächen. Die Stadtteilentwicklungsplanung der Neustadt hat hier untersucht, welche Flächen sich dafür anbieten. So erfolgt daher auf dem Gelände der Bördebrauerei die Änderung von gemischter Baufläche zur Wohnbaufläche, siehe Nr. **10.2**.

Ein weiteres Potenzial für den Wohnungsbau befindet sich auf Flächen, auf denen bereits Planungsrecht für andere Nutzungen besteht, das jedoch zu keiner Zeit in Anspruch genommen wurde. Stellvertretend hierfür sind die gemischten Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 131-1 „Nachtweide“ zu nennen, die seit der Wende brach liegen. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielstellung, den individuellen Wohnungsbau innerhalb der Stadt zu realisieren, stellt die 10. Änderung in diesem Bereich Wohnbaufläche dar, siehe Nr. **5.2**. Der Bebauungsplan ist in einem gesonderten Verfahren aufzuheben.

Die bislang für gemischte Nutzung dargestellte Fläche an der Rothenseer Straße wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt und daher in die benachbarte Wohnbaufläche übernommen. Es erfolgt demnach eine aktualisierte Darstellung, siehe Nr. **6.1**.

Die bislang nicht in Anspruch genommene gewerbliche Nutzung am Marschweg wird als Erweiterung vorhandener Wohnflächen dargestellt und in die vorhandene Wohnbaufläche übernommen, siehe Nr. **6.5**.

Bei den weiteren Darstellungen von Wohnbauflächen handelt es sich um aktualisierte Darstellungen, siehe Nr. **2.1**, **4.1** sowie Korrekturen bzgl. Splitterflächen unter 1 ha, siehe Nr. **6.6**. Diese sind der „Übersicht der Einzeländerungen“ sowie der Karte, ab Seite 29, Pt. 4.6, zu entnehmen.

Der nordöstliche Teil des Nordparks wird aufgrund seiner Vermarktung für wohnungswirtschaftliche Nutzung in die vorhandene Wohnbaufläche übernommen und generalisiert dargestellt, siehe Nr. **13.2**.

Die Änderung im Bereich des Zoos erfolgt im Parallelverfahren mit dem B-Plan zur Zooerweiterung. Die Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“, wird dabei zugunsten neuer Wohnbaufläche im Bereich nördlich der Grundschule zurückgenommen, siehe Nr. **3.1**.

## 4.2 Mischen

Der im F-Plan gewerblich dargestellte Bereich zwischen Schwiesaustraße und An der Nachtweide wird der angrenzenden gemischten Baufläche zugeführt, da weitere gewerbliche Ansiedlungen an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind. Die Rücknahme dieser gewerblichen Baufläche trägt weiter dem städtebaulichen Ziel der Reduzierung zentrumsnaher bzw. stadtteilzentrumsnaher Gewerbeflächen bei, siehe Nr. **5.4**.

Auf dem Gelände zwischen Mittagstraße und Lübecker Straße hat sich im nördlichen und südlichen Bereich die gewerbliche Nutzung fest etabliert. Der mittlere Bereich ist gemischt genutzt und soll in dieser Eigenschaft weiterhin verfestigt werden. Mit der 10. Änderung erfolgen Angleichungen an die aktuelle Situation. Es ist absehbar, dass zukünftig keine grundlegenden Veränderungen stattfinden werden, siehe Nr. **7.1**.

Aufgrund der Verlagerung der Feuerwehr in die Rogätzer Straße wird die verbleibende gewerbliche Restbaufläche, da sie aufgrund ihrer Größe für Gewerbebenutzung nicht mehr zu nutzen ist, der angrenzenden gemischten Baufläche zugeordnet, siehe Nr. **12.4**.

## 4.3 Gewerbe

Seitens des Stadtplanungsamtes wurde, in Abstimmung mit dem Wirtschaftsdezernat, im Dezember 2006 eine Gewerbeflächenstudie in Auftrag gegeben. Ziel der Studie ist es, den Bedarf der Landeshauptstadt Magdeburg an gewerblichen Bauflächen für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes (15 Jahre) zu ermitteln. In diesem Zusammenhang ist zum einen die Verfügbarkeit / Verwertbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen zu beurteilen. Zum anderen ist der künftige Flächenbedarf ansässiger Unternehmen zu analysieren, angesichts der absehbaren Wirtschaftsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg soll dabei nicht nur der örtliche sondern auch der regionale Kontext betrachtet werden.

Aus der Bilanzierung der verfügbaren Fläche und der Prognose zur Wirtschaftsentwicklung leitet sich dann der zukünftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Landeshauptstadt Magdeburg ab.

In der 10. Änderung wird unter **1.1** die gemischte Baufläche durch gewerbliche Baufläche ersetzt, da sich ausschließlich gewerbliche Nutzung fest etabliert hat. Eine Zunahme der Gewerbebenutzung ist langfristig nicht ausgeschlossen. Daher wird die gewerbliche Baufläche nach Süden bis hin zur Hundisburger Straße erweitert, siehe Nr. **1.2**. Damit ist das Gewerbegebiet unmittelbar an die Auf- und Abfahrt des Magdeburger Ringes angebunden.

Die ursprüngliche Änderung der gewerblichen Baufläche im Bereich Schwiesaustraße in gemischte Baufläche erwies sich als problematisch, da zu befürchten ist, dass die hier ansässigen Gewerbebetriebe im Hinblick auf den Bestandsschutz benachteiligt werden könnten.

Aus diesem Grunde wird diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, siehe Nr. **5.3**.

Die gewerbliche Baufläche westlich der Schwiesaustraße wird der angrenzenden gemischten Baufläche zugeführt, da weitere gewerbliche Ansiedlungen an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind, siehe Nr. **5.4**. und auch unter 4.2 Mischen.

#### 4.4 Zoo, Grünflächen und Kleingärten

Die Änderung im Bereich des Zoos erfolgt im Parallelverfahren mit dem B-Plan zur Zooerweiterung. Die Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“ wird in südliche Richtung bis hin zum Rondell erweitert. Entsprechend dem reduzierten Entwicklungsbedarf gemäß Schulentwicklungsplan der Grundschule „Am Vogelgesang“ wurde das Schulgrundstück bis auf den Bestand verkleinert. Da diese Fläche kleiner als 1 ha ist, entfällt in der 10. Änderung an dieser Stelle die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche. Weil auch der Sportplatz nicht mehr benötigt wird, entfällt in diesem Zusammenhang das Planzeichen für den Sportplatz, siehe Nr. **3.1**.

Die Nachfragesituation zu den Kleingärten im Stadtteil ist derzeit ausgeglichen. Die Nähe und gute Erreichbarkeit vieler Anlagen aus den umliegenden Wohngebieten des Geschosswohnungsbaus ist ein wichtiger Faktor für eine bestehende und längerfristige Stabilität der Verpachtungssituation. Die Rücknahme von Flächen mit Kleingärten erfolgt nur für kleine Splitterflächen, die aufgrund ihrer Größe < 1 ha nicht mehr dargestellt werden, siehe Nr. **6.4, 6.6**. Diese werden den jeweiligen benachbarten Bauflächen als Erweiterung zugeordnet.

Bislang nicht in Anspruch genommene Flächen wie z. B. die gewerbliche Baufläche am Marschweg bleiben weiterhin kleingärtnerisch genutzt und werden als Grünfläche dargestellt, siehe Nr. **6.3**.

Die gewerblichen Bauflächen in der Nähe der Gleise und der Schrote bergen besonders viele Brachen mit und ohne Gebäudebestand. Eine Rücknahme von gewerblicher Baufläche entlang der nördlichen Bahngleise erfolgt zugunsten der Ausbildung eines bahnbegleitenden Grünzuges mit Anschluss an die Schrote, siehe Nr. **9.1**. Die unter **10.1** vorgenommene Änderung bezüglich der Darstellung von Grünfläche beinhaltet lediglich die Aktualisierung im Bestand.

Die gemischte Baufläche südlich des Neustädter Friedhofes wird als Grünfläche dargestellt und ist somit an die vorhandenen Grünflächen angebunden, siehe Nr. **8.1**. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohngebiet wird in diesem Bereich ein Spielplatz eingerichtet. Auf der verbleibenden gemischten Baufläche wurden die Altlasten beseitigt, so dass das Planzeichen entfällt, siehe Nr. **8.2**.

Mit der Darstellung eines Grünstreifens entlang dem Magdeburger Ring zwischen Hundisburger Straße und Mittagstraße wird ein straßenbegleitender Grünzug mit lärmindernder Funktion hergestellt und an das vorhandene Begleitgrün angebunden, siehe Nr. **14.3**.

#### 4.5 Soziale und technische Infrastruktur

Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die KITA in der Bebertaler Straße künftig nicht mehr benötigt. Folglich wurde diese auch mit der Priorität II seitens des Dezernates für Jugend, Soziales und Gesundheit eingestuft. Aus siedlungsstruktureller Sicht sollten stattdessen die Standorte an der Nachtweide und Lübecker Straße als langfristig gesicherte Standorte vorgehalten werden. Daher entfällt das Planzeichen für die KITA, siehe Nr. **1.3**.

Bedeutende Gemeinbedarfsflächen sollen zur langfristigen Sicherung dargestellt werden. Aus diesem Grunde wird das Landeskriminalamt > 1 ha, nicht mehr als gemischte Baufläche sondern als Fläche für den Gemeinbedarf, siehe Nr. **1.4** dargestellt.

Aufgrund der Aufgabe der Schulstandorte Diesterwegschule und Humboldtgynasium wird die Gemeinbedarfsfläche an der Nachtweide nicht mehr benötigt. Sie ist jedoch als Gemeinbedarfsfläche zu erhalten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass auch künftig die notwendigen Flächen für die Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen zur Verfügung gestellt werden können, siehe Nr. **5.1**

Innerhalb des parallelen Bebauungsplanverfahrens 126-2-1 „Betriebshof Abfallwirtschaftsbetrieb Marschweg 30 und Rothenseer Straße 77“ erfolgt mit der 10. Änderung die Erweiterung der Fläche für Versorgung bis an die Rothenseer Straße, siehe Nr. **6.2**.

Durch Aufgabe des Schulstandortes in der Nachtweide wird das Planzeichen Schule gestrichen, siehe Nr. **7.2**.

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung eines neuen Wohngebietes entsteht südlich des Neustädter Friedhofes ein Altenpflegeheim. Hier wird das entsprechende Planzeichen ergänzt, siehe Nr. **8.3**.

Mit dem Ausbau des Werner-von-Siemens-Gymnasiums erfolgt eine Verlegung des Sportplatzes nördlich der Gardeleger Straße, siehe Nr. **11.2**.

Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone IV Handelshafen ist eine neue Funktionsmischung von Gewerbe, Wissenschaft, Dienstleistungen, Handel und Wohnen geplant. Daher wird die Fläche als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt, siehe Nr. **11.3**.

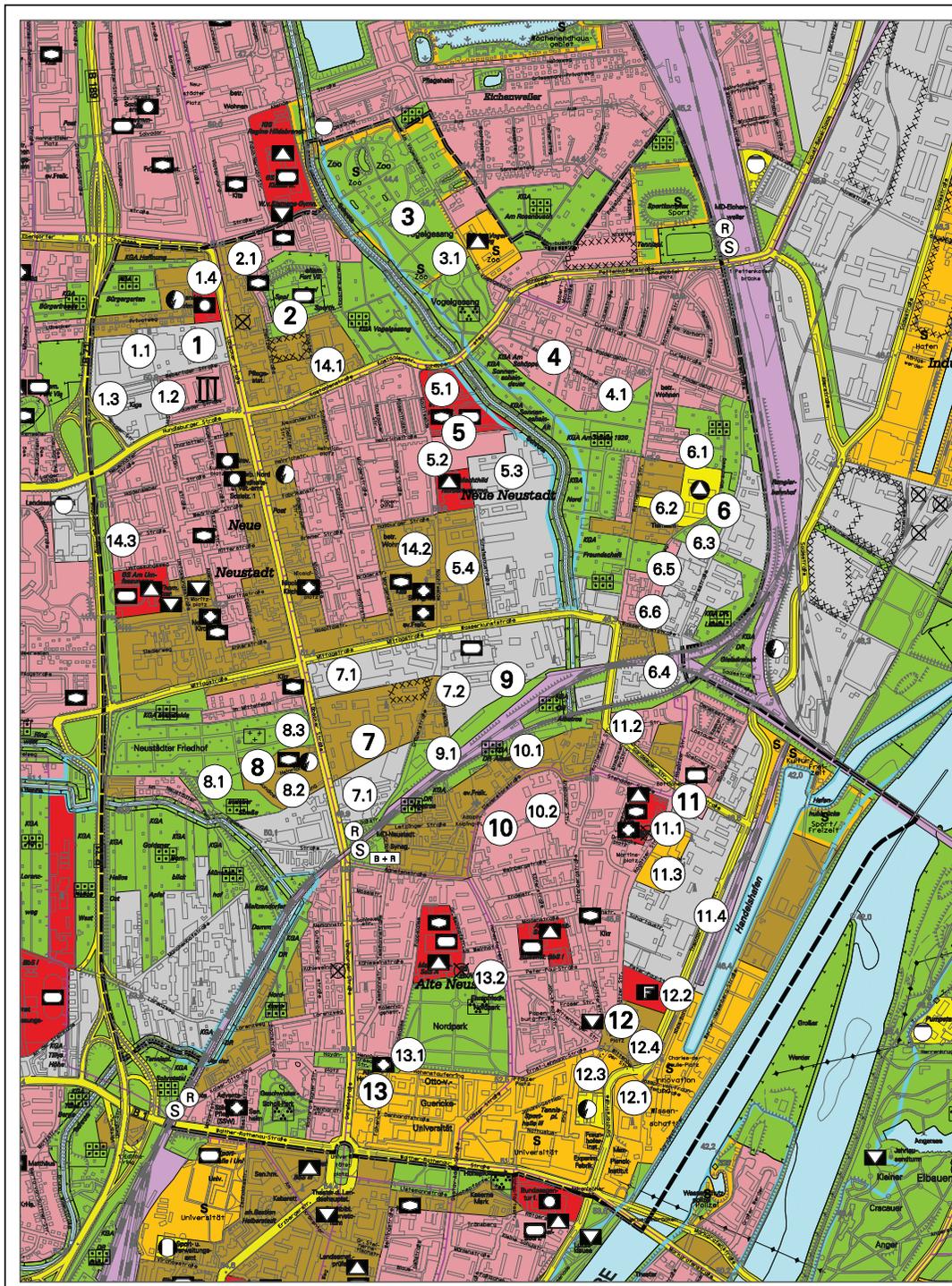
Die Aufnahme der Hafenbahn als öffentliches Eisenbahninfrastrukturunternehmen erfordert die Aufnahme in den Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen, siehe Nr. **11.4**.

Der Umspannungsbereich wird bis Ende 2008 auf die Flächen nördlich der Sandtorstraße zusammengefasst, daher entfällt das Planzeichen südlich der Sandtorstraße, siehe Nr. **12.1**.

Die Verlagerung und künftige Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte Nachtweide und Brandenburger Straße an die Rogätzer Straße macht eine Sicherstellung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr erforderlich, siehe Nr. **12.2**. In diesem Zusammenhang entfällt das Planzeichen für die Feuerwehr am Standort Nachtweide Nr. **14.2**.

Entsprechend dem Masterplan Universität soll die ehemalige Mischfläche dem universitären Betrieb als Erweiterungsfläche zugeordnet werden. Es erfolgt daher die Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Universität, siehe Nr. **12.3**.

Auf der Grünfläche Henning-v.-Tresckow-Straße/ Garreistraße wird eine Russisch Orthodoxe Kirche errichtet. Aus diesem Grund wird ein entsprechendes Planzeichen eingefügt, siehe Nr. **13.1**.



### Zeichenerklärung

#### Bauliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

Wohnbaufläche	Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung, z. B. Uni / Hafen / Zoo
Gemischte Baufläche	Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbest. und hohem Grünanteil
Gewerbliche Baufläche	Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §9 Abs.1 Nr. BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

#### Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schulen	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr	

#### Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Autobahn	Betriebsbahnhof Straßenbahn / Bus
Hauptnetzstraße	Straßenbahn
Bahnanlage	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Bahnhof / Haltepunkt Regionalverkehr	Flugplatz
Bahnhof / Haltepunkt S - Bahn	Hubschrauberlandeplatz
Bike u. Ride - Platz	Schiffsanlegestelle
	Fähre

#### Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	Abfall
Gas	Elektrizität
Fernwärme	Hochspannungsfreileitung
Abwasser	
Wasser	

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche	Freibad / Strandbad
Kleingarten	Campingplatz

Friedhof

Sportanlage

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserfläche

Schleuse / Schiffshebewerk

Überschwemmungsgebiet

#### Eignungsflächen für den Lagerstättenabbau (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

#### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Wald

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB)

#### Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 1 BauGB)

Stadtgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Naturschutzgebiet (§ 17 NatSchLGA)

Landschaftsschutzgebiet (§ 20 NatSchLGA)

#### Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Laufendes Planfeststellungsverfahren Lagerstättenabbau - Kies -

#### Hinweise

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädigenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5, 6 BauGB)

Die nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind in Beilagen dargestellt:

1. "Ökologische Baubeschränkungsbereiche" (Überschwemmungsbereichsgrenzen nach Landeswassergesetz),
2. "Archäologische Kultur- und Flächendenkmale" (Landesdenkmalschutzgesetz)
3. "Baudenkmale und Denkmalbereiche" (Landesdenkmalschutzgesetz)
4. "Schutzgebiete und Schutzobjekte" (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile und Biotop nach Landesnaturschutzgesetz)
5. "Biosphärenreservat und Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete" (nach Landesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie der Europäischen Union)

## Landeshauptstadt Magdeburg



Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

## 2.Entwurf zum Flächennutzungsplan (10. Änderung)

Oktober 2008

0 100 500 1000 m

Maßstab = 1 : 10.000



Topographie: Fachbereich 62 - Geodienste

Stand Stadtgebiet 2003  
Einzelne Berichtigungen 2004/2

Höhenbezug HN  
Lagestatus 166

Vervielfältigung nur für private  
nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Durch den Wegzug der städtischen Verwaltung aus dem ehemaligen Congresscenter Magdeburg ist das Planzeichen für öffentliche Verwaltung zu streichen, siehe Nr. **14.1**.

Mit der Umgestaltung des Bahnhofes Neustadt erfolgt die Einrichtung eines Bike and Ride-Platzes. Dieser soll langfristig gesichert werden. Ein entsprechendes Planzeichen wird in die 10. Änderung eingefügt.

## 4.6 Übersicht der Einzeländerungen

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
<b>1</b>	<b>Neue Neustadt - Teilgebiet Neustädter Höfe</b>		
1.1	gewerbliche Baufläche	Die Fläche wird vollständig gewerblich genutzt	gemischte Baufläche im Bereich Neustädter Höfe
1.2	gewerbliche/ Wohnbaufläche	Aufgrund des zunehmenden Leerstandes erfolgt eine Reduzierung der südlichen Wohnbaufläche, um die Hälfte. Die Ausweisung von gewerblicher Baufläche ermöglicht im Bereich des MD-Ringes eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbes aus dem nördlich angrenzenden Gebiet. Beibehaltung der Wohnnutzung im Bereich Kastanienstraße/Lübecker Straße - allerdings mit Reduzierung der Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse. Die Anbindung des Bereiches an das Stadtteilzentrum sowie an den ÖPNV ist gegeben.	Wohnbaufläche
1.3	Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: "Kita"	Kita-Standort entspricht nicht den städtebaulichen sowie siedlungsstrukturellen Vorstellungen	Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: "Kita"
1.4	Landeskriminalamt: Fläche für Gemeinbedarf + Planzeichnen (PlanzV 4.1) "Verwaltung"	Aktualisierte Darstellung	gemischte Baufläche + Planzeichnen (PlanzV 4.1) "Verwaltung"
<b>2</b>	<b>Neue Neustadt – Teilgebiet Klosterwuhne</b>		
2.1	Wohnbaufläche + Planzeichen (PlanzV 4.1) soz. Zwecke dienende Geb.; hier: „Behindertengerechtes Wohnen“	Aktualisierte Darstellung, auf dieser Fläche befinden sich ausschließlich die Wohnhäuser der Lebenshilfe Magdeburg für behindertengerechtes Wohnen	gemischte Baufläche/Grünfläche

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
<b>3</b>	<b>Neue Neustadt - Zoo</b>		
3.1	<p>- Erweiterung der Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“ in südliche Richtung,  - generalisierte Darstellung der Sonderbaufläche „Zoo“ für den Zooparkplatz  - generalisierte Darstellung von Wohnbauflächen  - Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: Sportplatz,</p>	<p>Änderungen erfolgen im Parallelverfahren mit B-Plan zur Zoouerweiterung:</p>	<p>Grünfläche,  Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“,  Gemeinbedarfsfläche</p>
<b>4</b>	<b>Neue Neustadt – Rothenseer Straße</b>		
4.1	Wohnbaufläche	Arrondierung, Aktualisierung der Darstellung	Grünfläche
<b>5</b>	<b>Neue Neustadt – Schulgelände Nachtweide</b>		
5.1	<p>Fläche für Gemeinbedarf, Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: „Schulen“</p>	<p>Aufgabe des Schulbetriebes aufgrund demografischer Veränderungen. Die Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche erhalten bleiben. Hiermit soll sichergestellt werden, dass auch künftig die notwendigen Flächen für die Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen zur Verfügung gestellt werden können.</p>	<p>Fläche für Gemeinbedarf, Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Schulen“</p>
5.2	Wohnbaufläche	<p>Rücknahme nicht in Anspruch genommener Mischgebiets-Ausweisung. Erweiterung der Wohnbaufläche zugunsten einer Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland im Norden der Stadt.</p>	Gemischte Baufläche
5.3	Gewerbliche Baufläche	<p>Die ursprüngliche Änderung der gewerblichen Baufläche im Bereich Schwiesastraße in gemischte Baufläche erwies sich als problematisch, da zu befürchten ist, dass die hier ansässigen Gewerbebetriebe im Hinblick auf den Bestandsschutz benachteiligt werden könnten.  Aus diesem Grunde wird diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p>	Gewerbliche Baufläche

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
5.4	gemischte Baufläche	Die gewerbliche Fläche zw. Schwiesaustraße wird der angrenzenden gemischten Baufläche zugeführt. Eine Weiterentwicklung von Gewerbe ist in Nähe des Stadtteilzentrums städtebaulich nicht gewünscht.	Gewerbliche Baufläche
<b>6 Neue Neustadt – Rothenseer Straße, Betriebshof, Wasserkunststraße/Marschweg</b>			
6.1	Wohnbaufläche	aktualisierte Darstellung, Rücknahme nicht in Anspruch genommener Mischgebietsausweisungen zugunsten benötigter Wohnnutzung im Norden der Stadt.	Gemischte Baufläche
6.2	Fläche für Versorgungsanlagen	Änderung im Parallelverfahren im Zusammenhang mit dem B-Plan 126-2-1 „Betriebshof Abfallwirtschaftsbetrieb Marschweg 30 und Rothenseer Straße 77“	gemischte Baufläche
6.3	Grünfläche	Rücknahme nicht in Anspruch genommener Gewerbeausweisung.	Gewerbliche Baufläche
6.4	gemischte Baufläche	nicht darzustellende Splitterfläche, kleiner als 1 ha	Grünfläche KG „Freundschaft“, Wasserkunststraße Süd
6.5	Wohnbaufläche	allgemeine Rücknahme bislang nicht in Anspruch genommener Gewerbeausweisungen. Verfestigung der vorhandenen Wohnnutzung.	Gewerbliche Fläche
6.6	Wohnbaufläche	nicht darzustellende Splitterfläche, kleiner als 1 ha	Grünfläche KG „Freundschaft“, Wasserkunststraße Nord
<b>7 Neue Neustadt – Lübecker Straße Ost</b>			
7.1	gemischte Baufläche	aktualisierte Darstellung, auf dem Gelände zwischen Mittagstraße und Lübecker Straße hat sich im nördlichen und südlichen Bereich die gewerblich Nutzung fest etabliert. Der mittlere Bereich soll durch gemischte Nutzung weiter verfestigt werden.	Gewerbliche Baufläche/gemischte Baufläche
7.2	Streichung Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Schule“	Aufgabe des Schulstandortes „Comeniuschule“ wg. Verlagerung in den Stadtteil Neustädter Feld, Kritzmannstraße	(PlanzV 4.1) hier: „Schule“

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
<b>8</b>	<b>Neue Neustadt – Lübecker Straße West</b>		
8.1	Grünfläche	Rücknahme nicht in Anspruch genommener Mischgebietsausweisung	gemischte Baufläche
8.2	Streichung Planzeichen hier: „Altlasten“	Altlasten wurden im Zuge der baul. Veränderungen beseitigt.	Planzeichen Altlasten
8.3	Planzeichens (PlanzV 4.1) soz. Zwecke dienende Geb.; hier: „Altenpflegeheim“	Errichtung eines Altenpflegeheimes	gemischte Baufläche
<b>9</b>	<b>Neue Neustadt – Gleispark</b>		
9.1	Grünfläche	Verlängerung der Grünverbindung mit Anschluss an die Schrote im Bereich des „Gleisparks Neustadt“ gem. Leitbild aus der Stadtteilentwicklungsplanung Neustadt.	Gewerbliche Baufläche
<b>10</b>	<b>Alte Neustadt – Sieverstorstraße</b>		
10.1	Grünfläche/gemischte Baufläche	Aktualisierung der Darstellung: Arrondierung	Grünfläche/Gemischte Baufläche
10.2	Wohnbaufläche	Nicht in Anspruch genommene Mischgebietsausweisung. Entwicklung individueller Wohnformen auf Brachen in günstiger Lage.	Gemischte Baufläche (Brauereigelände)
<b>11</b>	<b>Alte Neustadt - Rögätzer Straße</b>		
11.1	Fläche für Gemeinbedarf	Erweiterung des Schulgeländes in der Stendaler Straße im Zusammenhang mit der Standortverlagerung des Werner-von-Siemens-Gymnasiums zur langfristigen Nutzung.	Wohnbaufläche
11.2	Streichung des Planzeichens(PlanzV 4.1) hier: „Sportplatz“ und Verlegung nördlich der Gardeleger Straße	Aktualisierung der Darstellung	Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: „Sportplatz“
11.3	Sonderbaufläche hier: „Einzelhandel“	Entwicklung eines Stadtteilzentrums in diesem Bereich durch Ergänzung Einzelhandel	gewerbliche Fläche
11.4	Fläche für Bahnanlagen	Aufnahme der Hafenbahn als öffentliches Eisenbahninfrastrukturunternehmen	keine Darstellung

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
<b>12</b>	<b>Alte Neustadt - Feuerwehr</b>		
12.1	Streichung Planzeichen (PlanzV 7) hier: "Elektrizität"	Aufgabe des Standortes Umspannwerkes	Planzeichen (PlanzV 7) hier: "Elektrizität"
12.2	Fläche für Gemeinbedarf + Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: Feuerwehr "F"	Standortverlagerung der Feuerwehr Nachtweide und Brandenburger Straße in die Rogätzer Straße/Peter-Paul-Straße.	gemischte Baufläche/ gewerbliche Baufläche
12.3	Sonderbaufläche hier: Universität	Erweiterung des Universitätsgeländes	gemischte Baufläche
12.4	gemischte Baufläche	Im Zusammenhang mit den Änderungen unter Nr. 12.2 erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen gemischten Fläche in östliche Richtung.	gewerbliche Baufläche
<b>13</b>	<b>Alte Neustadt - Russisch Orthodoxe Kirche</b>		
13.1	Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Kirche“	Neubau der Russisch Orthodoxen Kirche	Grünfläche
13.2	Wohnbaufläche	generalisierte Darstellung	Grünfläche
<b>14</b>	<b>sonstiges</b>		
14.1	Streichung Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: "öffentliche Verwaltung"	Umnutzung des Gebäudes	(PlanzV 4.1) hier: "öffentliche Verwaltung"
14.2	An der Nachtweide: Streichung Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: "Feuerwehr"	Verlagerung in Rogätzer Straße/Peter-Paul-Straße	(PlanzV 4.1) hier: "Feuerwehr",
14.3	Grünfläche	Herstellung eines Grünstreifens entlang des Magdeburger Ringes mit Anbindung an den vorhandenen Grünzug	Wohnbaufläche/Fläche für Gemeinbedarf/gemischte Fläche

## 5 Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Überschwemmungsgebiete

Im Stadtgebiet bewirken die Hochufersituation des westelbischen und die geschlossene Eindeichung des ostelbischen Stadtgebietes eine relativ klar abgesteckte Überschwemmungsgebietsabgrenzung, die sich in den gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietslinien im Flächennutzungsplan (Beiplan ökologische Baubeschränkungsgebiete) widerspiegelt.

In der Neustadt sind zwei hochwassergefährdete Bereiche zu finden. Zum einen der Bereich des Handelshafens, zum anderen die Schrote zwischen dem Zoo im Norden und der Wasserkunststraße im Süden.

Die Überschwemmungsgrenzen im Handelshafen verlaufen am Ufer der Elbe bzw. entlang der Abgrenzungen des Hafenbeckens, da sich hier bei Hochwasserereignissen der Elbe ebenfalls der Elbepegel einstellt. Das Jahrhunderthochwasser 2002 hat gezeigt, dass die bestehenden Hochwasserlinien Bestand haben und nur wenige Senken im Bereich des Sarajewo-Ufers unter Wasser stehen, die Neustadt und der Handelshafen sind somit als hochwasserfreie Gebiete anzusehen (immer bezogen auf ein hundertjähriges Hochwasserereignis HQ 100). Bei noch extremeren Ereignissen besteht in diesem Bereich jedoch die Gefahr, dass auch tiefer gelegene Teile der Alten Neustadt überflutet werden könnten.

Als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist die Schrote-Niederung zwischen Zoo und Wasserkunststraße. In diesem Bereich kann es bei extremen Niederschlagsereignissen im Einzugsgebiet der Schrote zu Überschwemmungen kommen. Die Schrote ist hier teilweise eingedeicht, die Deichanlagen entsprechen jedoch nicht dem Stand der heutigen Technik. Eine Ertüchtigung dieser Anlagen ist laut Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) in den nächsten Jahren aus finanziellen und planerischen Gründen nicht möglich, da die Elbdeiche Vorrang haben. Aus diesen Gründen sind insbesondere die Kleingärten in der Schroteneriederung auch weiterhin als Überschwemmungsgebiet zu betrachten.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird es bezüglich der Neuausweisung der Überschwemmungsgebiete durch den zuständigen LHW keine erheblichen Änderungen innerhalb des Stadtgebietes geben, da die derzeit noch gültigen Überschwemmungsgrenzen größtenteils mit den realen Überflutungen des Augusthochwassers 2002, das in etwa einem hundertjährigen Hochwasser entsprach, übereinstimmen.

## 5.2 Altlasten

Nach der beim Umweltamt / Untere Bodenschutzbehörde geführten Altlastenliste (MDALIS) liegen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende Altlasten und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen:

• Flächennummer 443	Tankstelle	Lübecker Straße 85
• Flächennummer 404	STAKOMA	Schöppensteg 24
• Flächennummer 456	Klosterwuhne 40	Klosterwuhne 40
• Flächennummer 425	Schule „Am Weinhof“-Tankanlage	Am Weinhof 6
• Flächennummer 421d	Teil der Brau GmbH	Lübecker Str. 127
• Flächennummer 93	SKET-Hartverchromerei	Rogätzer Straße 61
• Flächennummer 460	Tankstelle	Lüneburger Straße 33

Die Flächennummern entsprechen den Darstellungen im Beiplan Altlasten des Flächennutzungsplanes.

Die aufgeführten Altlasten und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand saniert oder gesichert, bzw. stellen nur eine lokale Bodenbelastung dar.

Im Flächennutzungsplan sollen nach § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB die für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Grad der Erheblichkeit ergibt sich aus den Prüfwerten zu den nutzungsspezifischen Bodenqualitäten, welche das Bodenschutzgesetz vorgibt. Die Bewertung des Gefahrenpotenzials erfolgt demnach nutzungsbezogen, d. h. bezogen auf die Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan.

Ein Abgleich der Änderungsbereiche im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt, dass keine erheblichen Bodenbelastungen vorliegen. Folglich ist in keinem Fall die vorgesehene Art der Bodennutzung als so sensibel einzustufen, dass unter Bodenschutzaspekten durch die Flächennutzungsplanänderung ein Handlungsbedarf ausgelöst würde. Die Frage nach vertiefenden Untersuchungen stellt sich erst auf der Ebene nachfolgender Bebauungsplanverfahren bzw. bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren.

### **5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgebietes**

#### **Flora-Fauna-Habitat - (FFH-) Schutzgebiet**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst an der südwestlichen Grenze einen Flussabschnitt der Stromelbe, der im Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet Nr. 174 „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ und zu einem geringen Flächenanteil im Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet Nr. 50 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg „ liegt. Eine Änderung der Art der Bodennutzung erfolgt im Bandbereich der Elbe östlich der Sandtorstraße bzw. der Theodor-Kozlowski-Straße nicht. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete verursacht werden.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope (§ 37 NatSchG LSA)**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegen nach dem bei der Unteren Naturschutzbehörde geführten Naturschutzregister folgende gesetzlich geschützte Biotopflächen:

- GB 65                                    2 Kleingewässer im Wirtschaftsbereich Zoo
- GB 91                                    Ehemaliges Freibad Pettenkofer Straße

Südlich der Kleingewässer im Wirtschaftsbereich Zoo (GB 65) erfolgt eine Änderung der Art der Bodennutzung von *Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil Zoo* in *Wohnbaufläche*. Durch die parallel zur Flächennutzungsplanänderung auf Bebauungsplanebene durchgeführte Umweltprüfung wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops verhindert wird. Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Änderung der Art der Bodennutzung im Bereich des ehemaligen Freibades Pettenkofer Straße. Eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung des gesetzlich geschützten Biotops wird somit nicht erzeugt.

## **Geschützte Parks**

Die Grünanlage am Vorplatz des Neustädter Bahnhofs stellt einen naturschutzrechtlich geschützten Park dar.

Der geschützte Park wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert.

## **Geplante geschützte Landschaftsbestandteile**

Die Grünanlage am Vorplatz des Neustädter Bahnhofs, der Geschwister-Scholl-Park, der Nordpark, der Neustädter Friedhof, der Zoo/Vogelgesangpark und das ehemalige Fort VII sind nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes geplante geschützte Landschaftsbestandteile.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Änderung der Art der Bodennutzung im Einflussbereich der hier genannten Grünanlagen, wodurch das Ziel der naturschutzrechtlichen Ausweisung beeinträchtigt würde.

## **Prüfung der Umwelterheblichkeit**

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes bei Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden, die Durchführung einer Umweltprüfung folglich nicht erforderlich ist

Dies wird wie folgt begründet:

- Der Änderungsbereich betrifft keine Flächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Vielmehr sind in diesem Änderungsbereich aus dem Flächennutzungsplan ausschließlich Bebauungspläne abzuleiten, die den Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entsprechen.
- Die Flächenbilanzierung der Flächennutzungsplanänderung zeigt auf, dass Umfang und Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen nicht reduziert werden, vielmehr ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist (von 130,92 ha auf 131,04 ha).
- Der Landschaftsrahmenplan sieht für den Änderungsbereich in der momentan gültigen Fassung keine vorhandenen Konflikte der Flächennutzung. Verwiesen wird allein auf das Vorhandensein verschiedener nach dem Bundesimmissionsgesetz meldepflichtiger Anlagen.
- Die Flächennutzungsplanänderung dient zumeist der Umsetzung der unter Pkt. 2.7 dargestellten Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes. Die Flächenoptionen bleiben weitgehend erhalten.
- Schutzgutbezogen ergibt sich folgende Einschätzung der Umwelterheblichkeit auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes:

## **Wasser**

Im Änderungsbereich ist das Grundwasser flächendeckend anthropogen beeinflusst und gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Das Belastungsrisiko wird durch die geplanten Änderungen der Art der Bodennutzung nicht erhöht. Die Schrote als Fließgewässer 1. Ordnung wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## **Boden**

Im Änderungsbereich ist der Boden flächendeckend grundhaft anthropogen beeinflusst (Kultisole, Hortisole). Eine bodengenetisch natürliche Schichtung ist, wenn überhaupt, nur noch kleinteilig vorhanden.

In der ökologischen Bewertung nach dem Landschaftsrahmenplan sind die Böden insgesamt stark anthropogen überformt.

Unter Altlastenaspekten wird die Situation im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als unerheblich eingestuft (s. Pkt. 5.2).

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst.

## **Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen *intensivem innerstädtischen Überwärmungsbereich mit hohen Temperaturen* und *ingeschränktem Luftaustausch und gemäßigttem städtischen Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen und eingeschränktem Luftaustausch*.

Eine stadtklimatisch hohe Bedeutung kommt entsprechend den vorhandenen Grünanlagen mit einem hohen Anteil an Altbaumbestand zu, in ihrer stadträumlich wirksamen Ausgleichsfunktion. Da die vorhandenen Grünanlagen durch die Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert werden und der Anteil an Grünflächen leicht steigt, ist die Flächennutzungsplanänderung zumindest als klimaneutral einzustufen.

## **Tiere und Pflanzen**

Die im Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten Vorkommen ausgewählter Säugetier- und Insektenarten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Zoo/Vogelgesangpark: Mauswiesel – Hermelin – Steinmarder – Hausspitzmaus – Breitflügelfledermaus – Braunes Langohr (Winterquartier) – Wasserfledermaus.

Die im Quartier zwischen Mittagstraße und Ritter-/Bremer Straße nachgewiesenen Winterquartiere der Fransenfledermaus, der Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Zu prüfen ist, ob der Nachweis der Fledermausvorkommen durch den realisierten Kaufland-Bau an der Lübecker Straße noch aktuell ist.

Das Vorkommen ausgewählter Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten sowie gefährdeter Pflanzenarten konzentriert sich gleichfalls auf den Bereich der historischen Parkanlagen Zoo/Vogelgesangpark und Geschwister-Scholl-Park: Teichmolch – Knoblauchkröte – Zauneidechse – Kammolch.

Im Landschaftsrahmenplan werden bei der flächendeckenden Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften allein die historischen Parkanlagen Nordpark, Geschwister-Scholl-Park und Zoo / Vogelgesangpark hoch eingestuft. Dem übrigen Bereich kommt flächendeckend unter Artenschutzaspekten nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung zu. Die Flächennutzungsplanänderung ist unter Artenschutzaspekten zumindest als neutral einzustufen. Durch die geplante Umsetzung des bahntrassenbegleitenden Grünzuges zwischen Neustädter Bahnhof und Schrote werden vielmehr Biotopverbundbeziehungen gefördert.

### **Mensch**

Die Flächennutzungsplanänderung dient hauptsächlich der Entflechtung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und Gewerblicher Fläche. Daraus sind insgesamt entlastende Tendenzen für die Wohnbevölkerung abzuleiten.

Die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen in der Alten und Neuen Neustadt werden somit gestärkt.

Die Bedingungen für wohnungsnahes Erholen bleiben durch die Bestandssicherung der Parkanlagen erhalten.

### **Landschaft**

Der Änderungsbereich ist landschaftsästhetisch nachhaltig durch Strukturelemente einer baulich verdichteten Stadtlandschaft geprägt.

Die historischen Parkanlagen bilden in der Stadtlandschaft landschaftsästhetisch eigenständige, wertvolle Erlebnisräume.

Die geplanten Änderungen in der Art der Bodennutzungen wirken sich insgesamt neutral auf das Landschaftsbild der verdichteten Stadtlandschaft aus.

### **Kultur- und Sachgüter**

Die geplanten Änderungen in der Art der Bodennutzungen werden unter denkmalpflegerischen Aspekten unter Pkt. 5.4. behandelt.

Die Flächennutzungsplanänderung dient insgesamt dem Erhalt der Kultur- und Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen erzeugt, die sich erheblich auf eines der Schutzgüter Wasser – Boden – Luft und Klima – Tiere und Pflanzen – Mensch – Landschaft – Kultur- und Sachgüter auswirken.

Wechselwirkungen, die sich gravierend auf die Betroffenheit der Schutzgüter auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

## **5.4 Kulturdenkmale**

Gegenstände von besonderer Zeugniskraft, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, gelten als Kulturdenkmale (§ 2 DenkmSchG LSA). Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) macht deren Erhaltung, Pflege, Instandsetzung, Schutz vor Gefahren und möglichste Zugänglichmachung zur Pflicht (§ 9 DenkmSchG LSA).

Über die in § 2 des Denkmalschutzgesetzes formulierten Kriterien hinaus besteht in unterschiedlichem Maß an Kulturdenkmalen ein überwiegend emotional bestimmtes Interesse, das sich aus dem Bedürfnis der Menschen herleitet, in ihrem Lebensraum unverwechselbare Identitätsmerkmale zu besitzen. Je ausgeprägter diese sind und je höher ihr Qualitätsgrad liegt, desto mehr fördern sie die Entstehung eines Heimatgefühls in der Bevölkerung, das sie, zusammen mit anderen Faktoren, dazu veranlasst, von Magdeburg als "ihrer Stadt" zu sprechen.

Die historische Ortsgeschichte der vor den Toren Magdeburgs gelegenen Neustadt, fand in den Chroniken infolge von Kriegszerstörungen bereits 1209 Erwähnung und nach Wiederaufbau nördlich der Altstadt 1230 das Stadtrecht erhielt.

Die Entwicklung der Neustadt wurde ständig durch die Erweiterung der Befestigungsanlagen Magdeburgs, verbunden mit Zerstörung von alter Bausubstanz, beeinflusst und sie dehnte sich dadurch folglich auch weiter in nördliche Richtung aus.

In der Zeit der napoleonischen Fremdherrschaft befahl Napoleon 1810 vor dem Russlandfeldzug die Hälfte der Neustadt vor der Festung Magdeburg abzubrechen, um freies Schussfeld zu erlangen. Die Besitzer der abgebrochenen Häuser erhielten weiter nördlich an der Straße nach Barleben neues Land. Aus der dort erfolgten Ansiedlung, nach einem streng symmetrisch vorgegebenen Stadtgrundriss, der heute noch nachvollziehbar ist, ging die Neue Neustadt hervor.

Nach Aufhebung der Festungsbeschränkungen kam es 1888 zur Vereinigung mit Magdeburg und die Neustadt entwickelte sich mehr und mehr zu einem industriell geprägten Stadtteil, in dem sich zur Mitte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts eine bedeutende Anzahl von Industrieanlagen angesiedelt hatten, die trotz erheblicher Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen hinterlassen haben.

Besonders prägend sind die überregional bedeutenden Anlagen des Handelshafens mit den Speicherbauten und dem E-Werk, die städtischen Werke zur einstigen Gasversorgung, die ehemaligen Brauereien Bodenstein und Wernecke, Zichorien- und Schokoladenfabriken Hauswaldt sowie eine beachtliche Zahl von klassizistischen und gründerzeitlichen Wohnbauten in Bereichen der Alten und Neuen Neustadt, darunter sehr repräsentative gründerzeitliche Stadtvillen. Allen voran sind zu nennen die Villa Bennewitz am Nordrand des Geschwister-Scholl-Parks, die Villa Selma Rudolphs, später als Haus des Handwerks bekannt, und die Villen des Fabrikanten Hauswaldt in der Mittagstraße 15/15a.

Von besonders hervorzuhebender kulturell-künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist die auf dem Nicolaiplatz von 1821-1824 nach Plänen von K. F. Schinkel erbaute Nicolaikirche sowie die im Norden im städtebaulichen Stil der „Stadt des Modernen Bauwillens“ ab 1929 errichteten Curie-Siedlung.

Als Denkmale der Gartenkunst sind der zu einer Parkanlage (Nordpark) umgewandelte ehemalige Nordfriedhof sowie der Vogelgesang mit Parkanlage und Zoo hervorzuheben.

Eine komplette Aufzählung und Beschreibung der Kulturdenkmale in der Neustadt ist Inhalt des Denkmalschutzverzeichnisses, welches von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg aufgestellt wurde.

Im Bereich Neustadt sind archäologische Kulturdenkmale bekannt, deren Flächenausweitung in speziellen Plänen zur Archäologie ausgewiesen sind.

Gemäß §5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Dies erfolgt, indem die Denkmalbereiche im Beiplan Nr. 25 "Baudenkmale und Denkmalbereiche" dargestellt werden.

## 5.5 Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Informationsdichte werden sie im Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden übersichtshalber nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

Die Versorgung der Magdeburger Bevölkerung mit Trinkwasser erfolgt vom Wasserwerk Colbitz über das Fernleitungssystem der Trinkwasserversorgung Magdeburg mbH (TWM). Die Stadtteile Neue und Alte Neustadt werden über die aus Richtung Mittellandkanal kommende Hauptleitung versorgt, die über den August-Bebel-Damm in das Stadtgebiet geführt wird. Im Gebiet Neue Neustadt führen die Hauptleitungen über die Nachtweide und die Heinrichstraße, in der Alten Neustadt über die Telemannstraße. Von diesen Hauptleitungen zweigt das Netz der Neuen und der Alten Neustadt ab. Derzeit liegen keine Informationen vor, dass das Netzsystem verändert wird.

Ergänzungen im Netz werden derzeit im Handelshafen in Verbindung mit den laufenden Bauvorhaben realisiert.

Die Elektroenergieversorgung der Landeshauptstadt Magdeburg basiert auf einem Verbundnetz von überregionalen Hochspannungstrassen des Betreibers Vattenfall Europe Transmission (VET). Der Strom wird in das Netz der Städtischen Werke Magdeburg mbH (SWM) eingespeist. Als Übergabepunkte für die Einspeisung fungieren die Umspannwerke Magdeburg-Diesdorf im Westen der Stadt und Sandtorstraße im Osten. Hier wird der Strom auf 110 kV transformiert. Zum Umspannwerk Sandtorstraße führt eine 110-kV-Freileitung aus Richtung Glindenberg. Vom Umspannwerk Sandtorstraße führt ein Hauptkabel durch die Alte Neustadt (Schifferstraße, Salzwedler Straße, Rothenseer Straße) in die Neue Neustadt (Wasserkunststraße, Morgenstraße) zum innerstädtischen Umspannwerk Heinrichstraße. Von beiden Umspannwerken führen 10-kV-Kabel in die Neue und Alte Neustadt. Als weitere Netzknoten im Plangebiet sind das 110/10 KV-Umspannwerk Nord im Lübecker Privatweg sowie das Umspannwerk Lübecker Straße südlich des Friedhofes zu benennen.

Ergänzt wird das Netz derzeit im Handelshafen in Verbindung mit den laufenden Bauvorhaben.

Ein Großteil des innerstädtischen Kanalnetzes, so auch in der Alten und Neuen Neustadt, wurde bereits Ende des vorigen Jahrhunderts verlegt. Das Abwasser fließt in diesen Teilen der Kanalisation im Mischsystem ab. Das heisst, häusliche und gewerbliche Schmutzwässer sowie Regenwasser fließen zusammen in einem Rohrsystem über den Sandfang an der Wittenberger Straße im Elbedüker zum Abwasserpumpwerk Cracauer Anger. Von dort werden sie zum Klärwerk Gerwisch gepumpt.

Zur Sicherung einer geordneten und zukunftsweisenden Entwicklung des städtischen Abwassersystems wurde für die Landeshauptstadt Magdeburg in den 1990-er Jahren ein Generalentwässerungsplan erarbeitet. Nach diesem Plan werden die innerstädtischen Stadtgebiete Altstadt, Stadtfeld, Sudenburg und Alte und Neue Neustadt auch zukünftig im Mischsystem entwässert werden.

Für alle neu ausgeführten und in der Planung befindlichen Erschließungsmaßnahmen wird hauptsächlich das Trennsystem als Entwässerungsverfahren gewählt. Dabei soll das Regenwasser so weit wie möglich vor Ort zurückgehalten oder versickert werden, um den Aufwand für die Regenwasserableitung zu minimieren und die aufnehmenden Gewässer stofflich und hydraulisch zu entlasten. Dieses Bestreben zur weitgehend dezentralen Regenwasserbehandlung im direkten Wohnumfeld der Menschen ist ein Aspekt der ökologischen Stadterneuerung, da sie sich positiv auf das städtische Klima auswirkt und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft.

Eine Entlastung des innerstädtischen Entwässerungsnetzes wurde mit dem Bau und der Inbetriebnahme des Hauptsammlers Nord erreicht. Dieser nimmt die Abwässer aus den nördlichen Stadtgebieten auf und führt sie über einen Elbedüker nördlich des Hafenbeckens I am Zweigkanal direkt zum Klärwerk Gerwisch.

Die Abwässer der Alten und Neuen Neustadt werden in zwei separaten Hauptsammlern über den Sandfang Wittenberger Straße und den Elbedüker zum Abwasserpumpwerk Cracauer Anger und von dort zum Klärwerk Gerwisch geführt. Ein Hauptsammler führt über die Lübecker Straße, die Agnetenstraße, die Hohefortestraße, die Moldenstraße und die Schifferstraße, der andere über die Wasserkunststraße, die Rothenseer Straße, die Stendaler Straße und die Rogätzer Straße.

Das Gasnetz der Stadtteile Alte und Neue Neustadt wird über Leitungen versorgt, die von der Übergabestation Rothensee kommen. Hoch- und Mitteldruckleitungen befinden sich in beiden Stadtteilen in Randlage, in der Alten Neustadt ist dies in der Salzwedler Straße/ Schifferstraße, in der Neuen Neustadt in der Nachtweide / Morgenstraße. In verschiedenen Reglerstationen wird der Gasdruck auf Niederdruck reduziert und so direkt an den Verbraucher

Teile der Neuen Neustadt im Bereich südlich der Hundisburger Straße werden mit Fernwärme aus dem Fernwärmeverbundnetz der SWM versorgt. Erzeugt wird die Fernwärme im Heizwerk Rothensee und anschließend in der teilweise oberirdisch verlaufenden Fernwärmetrasse entlang dem Magdeburger Ring in das Gebiet transportiert. Im wesentlichen werden die Gebäude mit Fernwärme versorgt, die in den 1970-er Jahren im Gebiet gebaut wurden.

Das Landeskriminalamt an der Lübecker Straße wird ebenfalls mit Fernwärme beheizt. Nördlich der Hundisburger Straße werden die in den 1970-er Jahren gebauten Gebäude über Gaskesselanlagen beheizt, die jeweils ein Gebäude versorgen. geleitet.

Für den Bereich der Informationstechnik erfolgt keine Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Telekommunikationseinrichtungen lassen sich im allgemeinen problemlos innerhalb von Baugebieten errichten, eine Koordination durch den Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

Die SWM unterhält in der Alten Neustadt im wesentlichen Informationskabel in der Agnetenstraße / Hohepfortestraße und in der Kozlowskistraße und in der Neuen Neustadt in der Lübecker Straße, Heinrichstraße und Schöppensteg / Pettenkofer Straße.

## **C Anhang**

### **1 Flächenbilanzierung**

Die Flächenbilanzierung bezieht sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Auf Grund der Generalisierung und symbolhaften Darstellungen, beispielsweise von Straßenbreiten, sind die Ergebnisse der Flächenbilanzierung nicht unmittelbar mit Angaben aus dem Liegenschaftskataster und anderen grundstücksbezogenen Erhebungen vergleichbar.

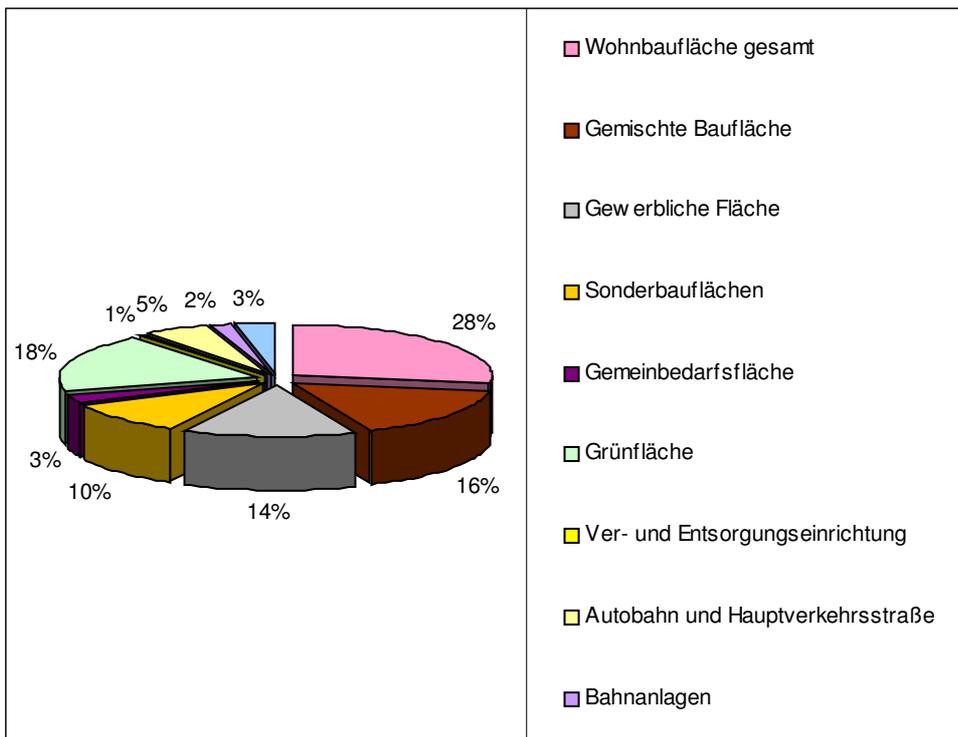
In der nachfolgenden Tabelle und den nachfolgenden Diagrammen werden die dargestellten Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten der 10. Änderung mit denen im Flächennutzungsplan 2001 verglichen. Dabei wird deutlich, dass die dargestellten gemischten Bauflächen signifikant reduziert wurden, hauptsächlich zugunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Allerdings ist dabei zu beachten, es sich bei der Darstellung von gewerblichen Baufläche zu einem überwiegenden Teil um Aktualisierungen im Bestand handelt. Die Salden bei den Grün- und Sonderbauflächen haben sich entsprechend erhöht. An der Reduzierung von Gemeinbedarfsflächen, einhergehend mit der Aufgabe von Schulstandorten, lassen sich erste Auswirkungen der demografischen Veränderungen ablesen.

Die 10. Änderung legt mit der bedarfsgerechten Darstellung von Bauflächen einen Grundstein für die Initiierung von individuellem Wohnungsbau in der Neustadt und ermöglicht somit eine zukunftsfähige Herstellung städtebaulicher Verhältnisse. Mit den bedarfsgerechten Darstellungen von Bauplänen für den individuellen Wohnungsbau soll den Anforderungen an eine zukunftsfähige, nachhaltige Stadtentwicklung in der Alten und Neuen Neustadt entsprochen werden.

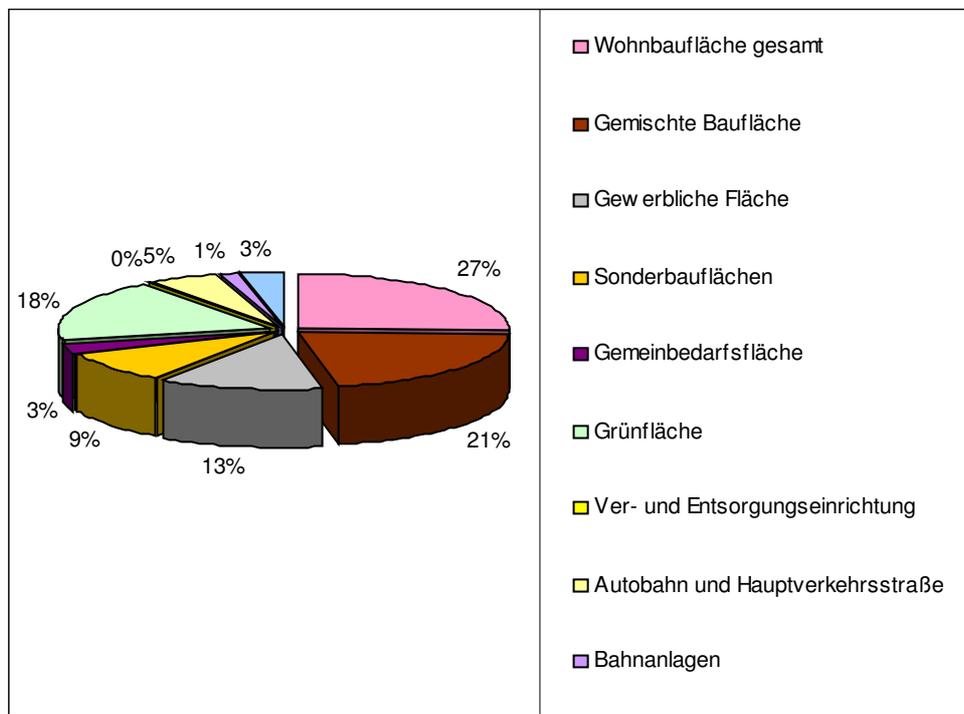
Bezeichnung nach Schlüssel nach PlaZV90	Stadtteil	7. Änderung ha	10. Änderung ha	Differenz ha
Wohnbaufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	75,81	75,64	-0,16
Wohnbaufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	85,31	83,74	-1,57
Wohnbaufläche (Planung 2010)	Alte Neustadt	1,19	6,51	5,32
Wohnbaufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt	14,95	7,04	-7,91
Wohnbaufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Alte Neustadt	0,87	1,19	0,32
Wohnbaufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt	4,77	15,26	10,49
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung	Alte Neustadt	0,97	0,87	-0,10
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung	Neue Neustadt		4,78	4,78
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt		2,23	2,23
<b>Wohnbaufläche gesamt</b>		<b>183,87</b>	<b>197,27</b>	<b>13,40</b>
Gemischte Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	15,74	9,38	-6,36
Gemischte Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	87,19	72,38	-14,81
Gemischte Baufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt	0,52	0,52	0,00
Gemischte Baufläche (Planung 2010)	Alte Neustadt	9,73	3,78	-5,94
Gemischte Baufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt	22,58	14,68	-7,89
Gemischte Baufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Alte Neustadt	17,78	15,65	-2,13
<b>Gemischte Baufläche</b>		<b>153,54</b>	<b>116,40</b>	<b>-37,14</b>
Gewerbliche Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	75,87	14,54	-61,33
Gewerbliche Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt		70,58	70,58
Gewerbliche Baufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt		3,74	3,74
Industrielle Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	2,31	2,31	0,00
Industrielle Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	4,58	3,99	-0,60
eingeschränkte Gewerbliche Baufläche (Bestand 2006)	Neue Neustadt	2,31	2,31	0,00
eingeschränkte Gewerbliche Baufläche (Bestand 2006)	Alte Neustadt	4,58	3,99	-0,60
<b>Gewerbliche Fläche</b>		<b>89,66</b>	<b>101,46</b>	<b>11,80</b>
S Einzelhandel	Alte Neustadt		2,18	2,18
S Forschung	Alte Neustadt	14,62	14,94	0,31
S mit hohem Grünanteil	Alte Neustadt	3,01	3,01	0,00
S mit hohem Grünanteil	Neue Neustadt	23,11	25,26	2,16
S Universität	Alte Neustadt	24,00	25,22	1,22
Sonderbauflächen	Alte Neustadt	2,96	2,96	0,00
<b>Sonderbauflächen</b>		<b>67,70</b>	<b>73,56</b>	<b>5,87</b>
Gemeinbedarfsfläche	Neue Neustadt	6,88	12,01	5,13
Gemeinbedarfsfläche	Alte Neustadt	11,30	8,75	-2,55
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>		<b>18,19</b>	<b>20,76</b>	<b>2,57</b>
Friedhof	Neue Neustadt	10,79	10,8	0,01
Grünfläche	Alte Neustadt	6,37	9,57	3,20
Grünfläche	Neue Neustadt	8,44	12,79	4,36
Kleingarten	Alte Neustadt	3,71	3,72	0,00
Kleingarten	Neue Neustadt	65,67	60,87	-4,80
Naturschutzflächen (Ausgleichsfläche, geschützt)	Alte Neustadt	0,69	0,69	0,00
Naturschutzflächen (Ausgleichsfläche, geschützt)	Neue Neustadt	13,71	13,59	-0,12
Parkanlage	Neue Neustadt	6,89	4,36	-2,53

Parkanlage	Alte Neustadt	14,65	14,65	0,00
<b>Grünfläche</b>		<b>130,92</b>	<b>131,04</b>	<b>0,12</b>
Elektrizität (Ver- und Entsorgung)	Alte Neustadt	1,01	1,01	0,00
Ver- und Entsorgungseinrichtung	Neue Neustadt	2,08	3,04	0,96
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtung</b>		<b>3,09</b>	<b>4,05</b>	<b>0,96</b>
Autobahn und Hauptverkehrsstraße	Alte Neustadt	15,44	15,44	0,00
Autobahn und Hauptverkehrsstraße	Neue Neustadt	22,35	22,35	0,00
<b>Autobahn und Hauptverkehrsstraße</b>		<b>37,79</b>	<b>37,79</b>	<b>0,00</b>
Bahnanlagen	Alte Neustadt	4,00	4,00	0,00
Bahnanlagen	Neue Neustadt	5,88	8,30	2,42
<b>Bahnanlagen</b>		<b>9,88</b>	<b>12,30</b>	<b>2,42</b>
Wasserfläche	Alte Neustadt	17,84	17,84	0,00
Wasserfläche (Ausgleichsfläche, geschützt)	Alte Neustadt	0,90	0,9	0,00
Wasserfläche (Ausgleichsfläche, geschützt)	Neue Neustadt	4,53	4,53	0,00
<b>Wasserfläche</b>		<b>23,27</b>	<b>23,27</b>	<b>0,00</b>
<b>gesamt</b>		<b>717,90</b>	<b>717,90</b>	<b>0,00</b>

### Flächenbilanz Magdeburg – Neue Neustadt, Alte Neustadt 10. Änderung



## Flächenbilanz Magdeburg – Neue Neustadt, Alte Neustadt FNP 2001



## 2. überarbeitete Beipläne

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder –belange ein Überarbeitungsbedarf ergab, wurden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 10. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Mischen“ berührt werden.

Parallel zum Verfahren der 10. Änderung erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evt. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

Da jedoch durch die einzelnen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von einer Veröffentlichung der Beipläne abgesehen.