



Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



10. Änderung des Flächennutzungsplanes
Magdeburg - Neustadt

Begründung

Stand: Februar 2011

Inhalt

	Seite
1. Planungsanlass	2
2. Verfahrensrechtliche Grundlagen, allgemeine Rahmenbedingungen	3
2.1 Rechtsgrundlage	3
2.2 Aufstellungsverfahren	3
2.3 Plangrundlage / Geltungsbereich	10
2.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
2.5 Demografische Entwicklung	12
2.6 Aussagen des Flächennutzungsplanes 2001	14
2.7 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes / Landschaftsplanes	15
3. Leitbilder und Entwicklungsziele	16
3.1 Städtebauliches Leitbild, Planungen und Entwicklungsziele	16
3.2 Verkehrliches Entwicklungsziel	20
3.3 Wirtschaftliches Entwicklungsziel	21
3.4 Kleingärtnerische Entwicklungsziele	22
4. Erläuterung der Planinhalte	23
4.1 Wohnen	23
4.2 Gemischte Bauflächen	25
4.3 Gewerbe	26
4.4 Zoo, Grünflächen und Kleingärten	26
4.5 Soziale und technische Infrastruktur	27
4.6 Sonderbauflächen	27
4.7 Planzeichen	28
4.8 Karte: Übersicht der Einzeländerungen – tabellarische Darstellung	29
5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	35
5.1 Überschwemmungsgebiete	35
5.2 Altlasten	35
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes	36
5.4 Kulturdenkmale	39
5.5 Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur	40
C. Anhang	42
1. Flächenbilanzierung	42
2. überarbeitete Beipläne	46

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 brachgefallenen Gewerbebestand.

Die Problemgebiete befinden sich in der Alten Neustadt hauptsächlich entlang der Südseite der Bahntrasse sowie im nördlichen Bereich 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 mittlerweile zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.

Es gibt in der Neustadt ausgedehnte Gewerbebrachen. Ein Teil davon im Bereich des Handelshafens ist bereits revitalisiert worden. Eine große zusammenhängende Fläche befindet sich östlich der Gröperstraße entlang der Gleisanlagen. Die im Stadtteil vorhandenen Freiräume und Baudenkmäler stellen wichtige zu bewahrende Stabilisatoren dar. Das Stadtteilzentrum entlang der Lübecker Straße, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, verschiedene Kultur- 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 mit einer Arbeitslosenquote von 15 % zu den Stadtteilen Magdeburgs mit den prozentual meisten Arbeitslosen, gemessen an der erwerbstätigen Bevölkerung. Der Anteil der Arbeitslosen in der Alten Neustadt von 7 % ist vergleichsweise gering. Die Arbeitslosenquote in der Gesamtstadt beträgt 11 % (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 aufgrund der vielschichtigen Veränderungen für die Neustadt ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet und ein Leitbild entwickelt. Die Ergebnisse fließen in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Durch die Reduzierung von ungenutztem Geschosswohnraum ergeben sich im nordwestlichen Bereich der Neuen Neustadt größere zusammenhängende neue Freiflächen, die langfristig einer städtebaulich sinnvollen Nutzung, z. B. für individuellen Wohnungsbau, zugeführt werden sollen. Auch in diesen Bereichen erfolgen daher Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Internationale Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen Anhalt 2010 sollten 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 beteiligte sich an der IBA Stadtumbau 2010 mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe“. Dabei orientierten 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (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 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert im § 20 Abs. 1 des Gesetzes vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S. 14, 18).

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. 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.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 03.05.2007.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.08.2007 bis 10.09.2007.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 10. Änderung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2008 bis 28.04.2008.

Die **2. öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 10. Änderung** gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.2009 bis 23.03.2009.

Gründe für die 2. öffentliche Auslegung:

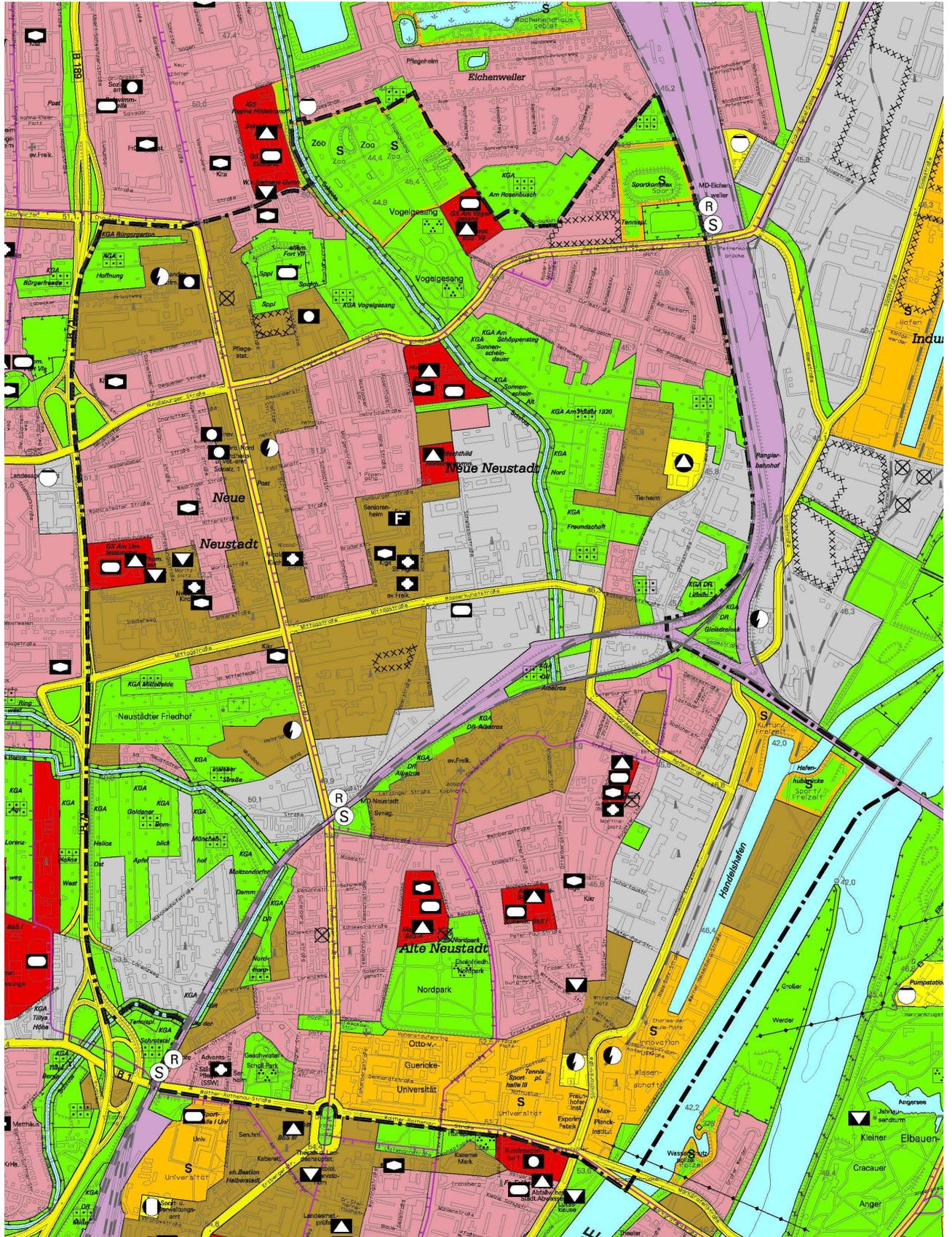
- zwischenzeitliche Änderungen der Planungsziele im parallel anhängigen B-Plan-Verfahren 121 – 2 „Am Vogelgesang/Zoo“ erforderten veränderte Darstellungen des Zoogeländes sowie in den Bereichen Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche.
- Rücknahme der beabsichtigten Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche in Grünfläche im Bereich des ehemaligen Schulgeländes „An der Nachtweide“. Beibehaltung der Gemeinbedarfsfläche, damit auch künftig notwendige Flächen für die Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen sichergestellt sind.
- Rücknahme der beabsichtigten Umwandlung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche im Bereich Schwiesaustraße. Beibehaltung der gewerblichen Baufläche, damit die ansässigen Betriebe bezüglich ihrer Weiterentwicklung nicht benachteiligt werden.
- Aktualisierungen im Bestand: Rücknahme von gewerblicher Baufläche westlich der Schwiesaustraße zugunsten gemischter Baufläche.

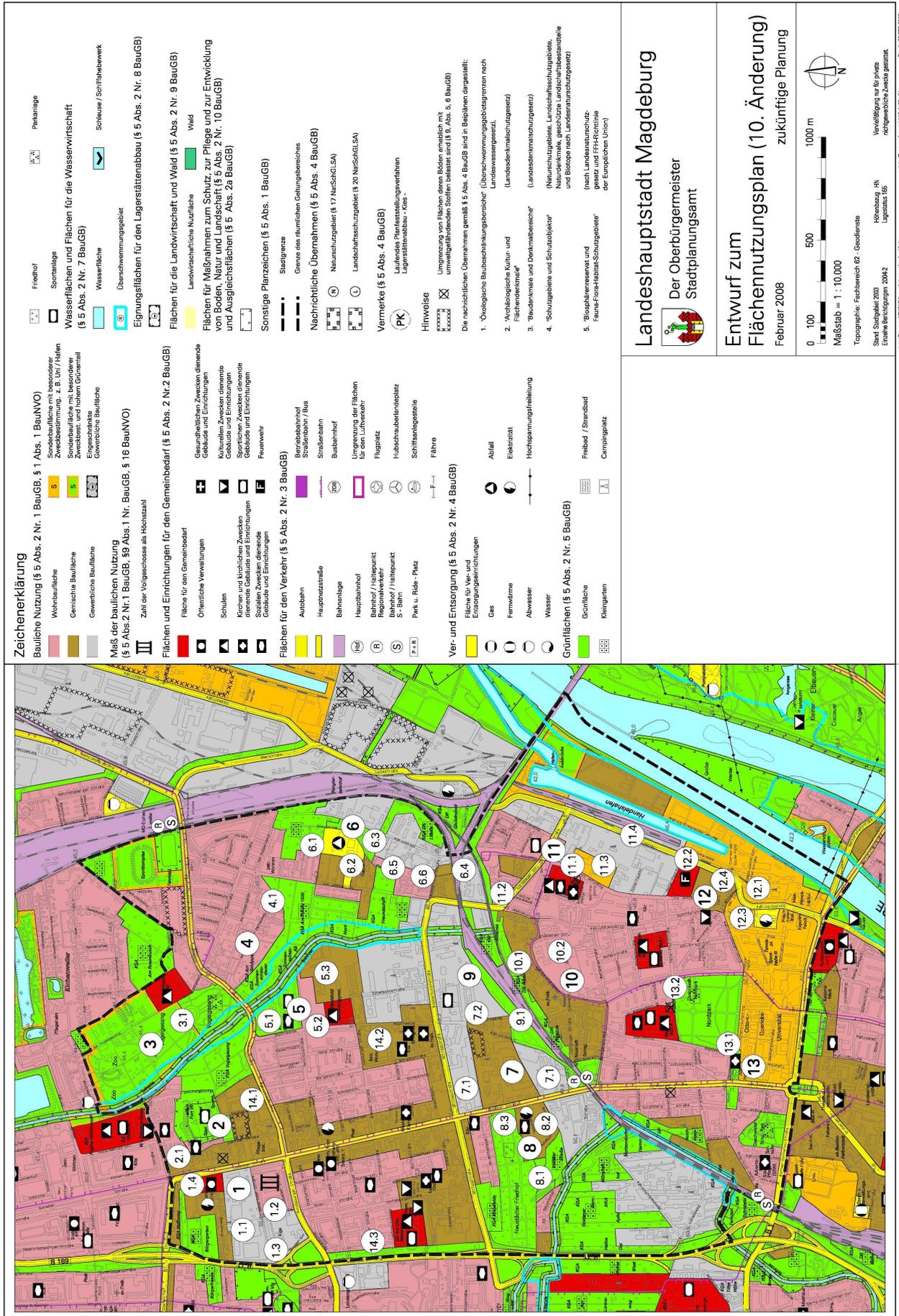
Die **3. öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 10. Änderung** gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2010 bis 26.03.2010.

Gründe für die 3. öffentliche Auslegung:

- Rücknahme der Gemeinbedarfsfläche (Sportplatz) im Bereich des Nordparks zugunsten von Wohnbaufläche. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulgebäudes der Makarenkoschule wird der Sportplatz zukünftig nicht mehr benötigt, da die Sportflächen auf dem eigenen Grundstück realisiert wurden.
- Rücknahme der beabsichtigten Ausweisung als Wohnbaufläche südlich der Straße „Am Weinhof“. Aufgrund der geringen Vermarktungschancen erfolgte die Aufhebung des Beschlusses für die Veräußerung des betroffenen Grundstückes. Beibehaltung der Ausweisung als Grünfläche. Diese soll zukünftig wieder dem Nordpark zugeordnet werden.
- Im Rahmen des Projektes „Eisenbahnknoten Magdeburg“ werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Daher wurde die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zurückgenommen. Somit erfolgten Darstellungen von Grünfläche als Ausgleichsfläche sowie von Bahnfläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil.
- Der Bau der Russisch Orthodoxen Kirche konnte nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde das Planzeichen „Kirche“ entfernt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (Planausschnitt) sowie die jeweiligen Verfahrensstände sind im Folgenden dargestellt:





Zeichenerklärung

- Bauliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)**
- Wohnbaufläche
 - Gemischte Baufläche
 - Gewerbliche Baufläche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. BauGB, § 18 BauNVO)**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

- Freizeit**
- Spornanlage
 - Wasserfläche
 - Überschwemmungsgebiet
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**
- Schleuse / Schiffhebewerk**

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Örtliche Verwaltungen
 - Schulen
 - Kirchen und kirchliche Zwecke
 - Sporthallen und Einrichtungen
 - Sporthallen und Einrichtungen
 - Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
 - Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB)**

- Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**
- Autobahn
 - Hauptverkehrsstraße
 - Bahnstraße
 - Hauptbahnhof
 - Regionalverkehr
 - Bahnhof / Haltepunkt
 - S-Bahn
 - Park u. Räder-Platz

- Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 1 BauGB)**
- Stadtgrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
 - Naturschutzgebiet (§ 17 NatSchGSLA)
 - Landschaftsschutzgebiet (§ 20 NatSchGSLA)

- Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- Gas
 - Fernwärme
 - Abwasser
 - Wasser

- Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Lufthafensicherheitsabgrenzungen
 - Lagerstättenabbau - Kies

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
- Grünfläche
 - Kleingärten

- Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen deren Erdboden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 8 Abs. 5 BauGB)

- Hinweise**
- Ökologische Baubeschränkungsgebiete (Überschwemmungsgebietsgrenzen nach Landeswassergesetz)
 - 'Archaische Kultur- und Flächenreservate' (Landesdenkmalschutzgesetz)
 - 'Baudenkmale und Denkmalbereiche' (Landesdenkmalschutzgesetz)
 - 'Schutzgebiete und Schutzobjekt'
 - 'Biosphärenreservat und Fauna-Flore-Habitat-Schutzgebiete' (nach Landesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie der Europäischen Union)

- Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile und Biotope nach Landesnaturschutzgesetz
 - 'Biosphärenreservat und Fauna-Flore-Habitat-Schutzgebiete' (nach Landesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie der Europäischen Union)

- Freizeit / Strandbad**
- Freizeit / Strandbad
 - Campingplatz

- Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile und Biotope nach Landesnaturschutzgesetz

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
- Grünfläche
 - Kleingärten

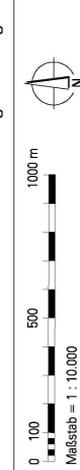
- Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile und Biotope nach Landesnaturschutzgesetz

Landeshauptstadt Magdeburg

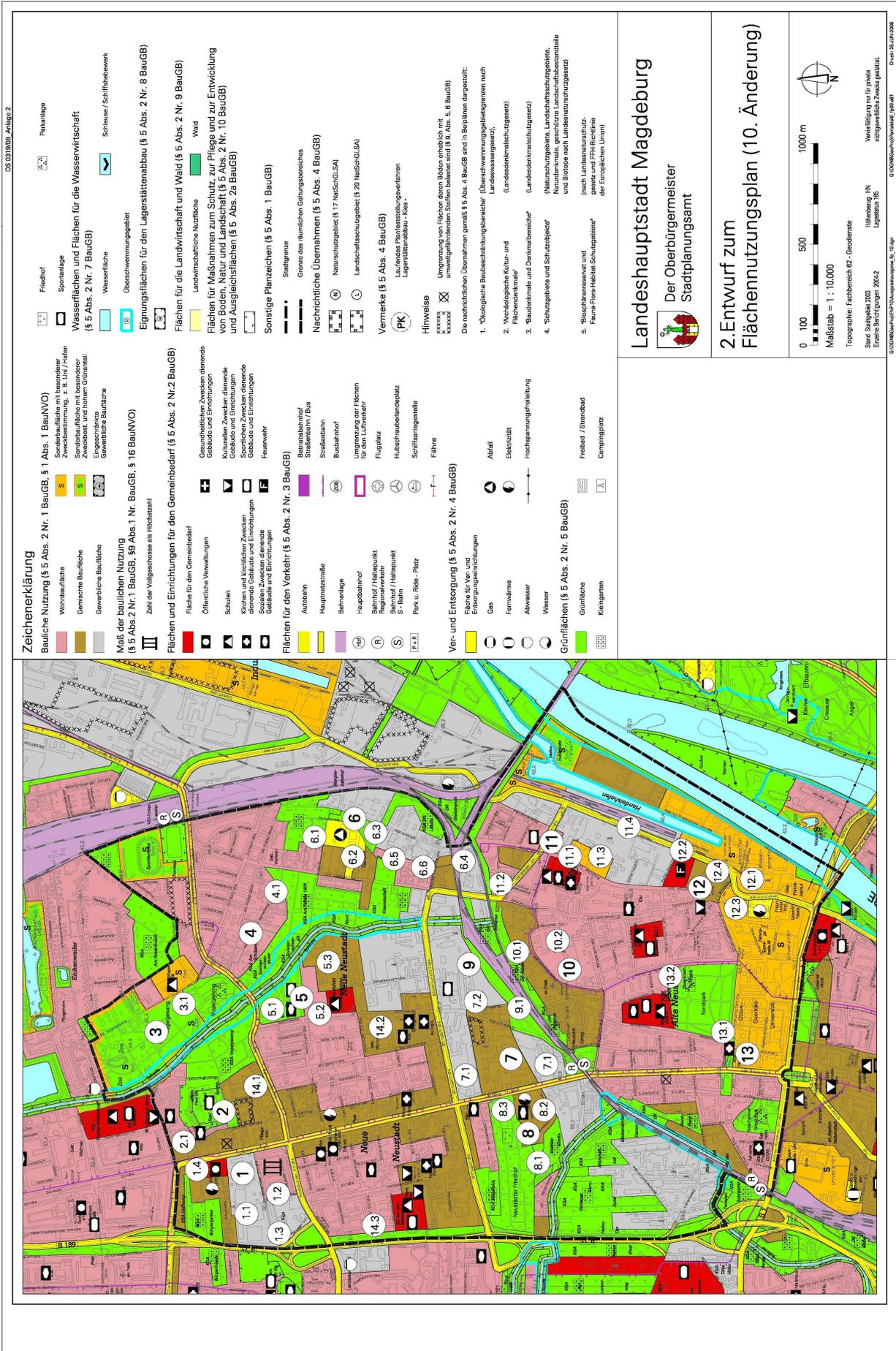


Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

**Entwurf zum
Flächennutzungsplan (10. Änderung)
Februar 2008**



Topographie: Fachbereich 02 - Geodäsie
Stand: Stadtgepl. 2003
Erstmalige Berichtigung: 2004/2
Lagestatus: 105
Verwendbar nur für private
nichtgewerbliche Zwecke genehmigt.
DIN EN ISO 2591:2008



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 Gesamtlächennutzungsplan 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 Gesamtlächennutzungsplan auf die Begründung zur 10. Änderung des F-Planes „Magdeburg – Neustadt“ hingewiesen.

Zum Gesamtlächennutzungsplan 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 demografische Situation und den daraus resultierenden Überhang an Wohneinheiten bzw. Wohnbauflächenpotenzialen 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 (Topografie) 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 vor (vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19.12.2007) und der Regionale Entwicklungsplan (bekannt gemacht am 19.06.2006).

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 Zusam-

menhang 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 topografischen Gründen nur an wenigen 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 im 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 dokumentiert, dass der Standort weiter entwickelt werden soll. Die Erweiterungsflächen sind in der 10. Änderung dargestellt.

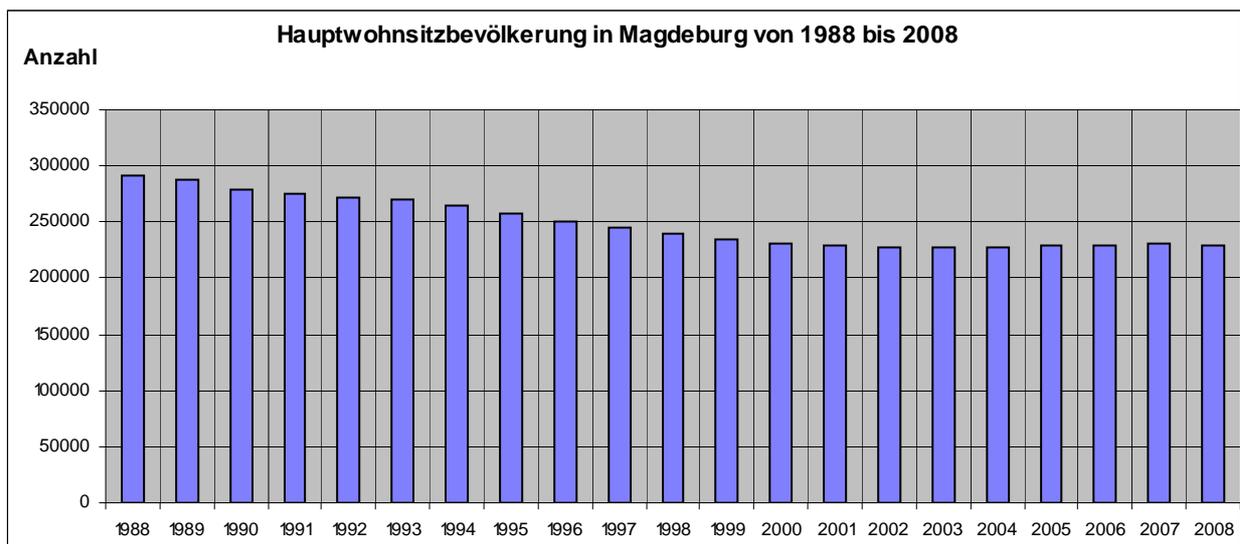
Das Schrotetal ist gem. Punkt Nr. 10 unter Z 5.7.3.5 als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Hier „soll eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die Entwicklungsmöglichkeit 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 der Begründung.

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 1990er Jahre überwiegend von Wanderungsverlusten in das Umland der Kernstadt Magdeburg und arbeitsplatzorientierten Wegzügen in die alten Bundesländer gekennzeichnet, 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).

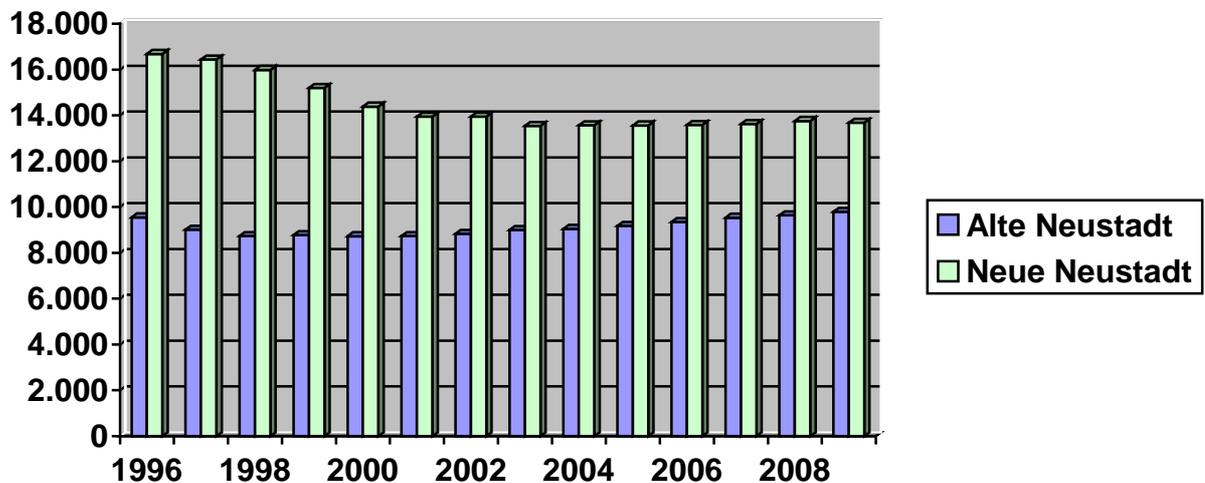
Innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. So gibt es Stadtteile, die deutliche Einwohnergewinne verzeichnen konnten. Im wesentlichen sind dies die randstädtischen, durch Eigenheime charakterisierten Stadterweiterungsflächen. Bevölkerungsverluste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



Quelle: STALA

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 2009 entwickelt hat.

Jahr	Alte Neustadt	Neue Neustadt
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
2007	9.534	13.631
2008	9.641	13.757
2009	9.794	13.684
Saldo	+ 243 = + 2,5 %	- 3.000 = -22 %



Im Vergleich der beiden Stadtteile fällt auf, dass die Neue Neustadt in den vergangenen 10 Jahren erhebliche Verluste zu verzeichnen hatte, während die Alte Neustadt nur sehr geringe Veränderungen aufweist. Ab dem Jahr 2001 ist bei 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 1990er 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 45 und 64. 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 - 6	416 = 4,2 %	704 = 5,1 %	12.233 = 5%
7 - 17	397 = 4,1 %	815 = 6,0 %	15.045 = 7%
18 - 44	4.829 = 49,3 %	5.126 = 37,5 %	85.054 = 37%
45 - 64	1.899 = 19,4 %	3.710 = 27,1 %	62.498 = 27%
Ab 65	2.253 = 23,0 %	3.329 = 24,3 %	54.964 = 24%
Gesamt	9.794 = 100%	13.684 = 100 %	229.794 = 100 %

In der Gesamtstadt waren am 31.12.2009 insgesamt 7.923 Menschen mit Migrationshintergrund mit Hauptwohnsitz gemeldet. Davon hatten 1.104 ihren Wohnsitz in der Alten Neustadt und 575 in der Neuen Neustadt. Die Ausländerquote betrug damit in der Gesamtstadt 3,4 %, in der Alten Neustadt 11,3 % und in der Neuen Neustadt 4,2 %. Damit ist der prozentuale Ausländeranteil in der Alten Neustadt im gesamtstädtischen Vergleich am zweithöchsten, nach der Altstadt mit 11,6 %. 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 liegen östlich der Gareistrasse Sonderbauflächen für Universität und Forschung.

Die großen Grünbereiche „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 befinden sich gewerbliche Bauflächen, welche zum größten Teil brach liegen. 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 zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Stadtteil eine Grünverbindung 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 abgestimmte 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 der Flächennutzungsplanänderungsverfahren 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 Altlastenflächen 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 18.000 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 war 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.

Nach dem städtebaulichen Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg sollen unter dem Aspekt des Schrumpfens 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 28 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.

Ein Lösungsansatz hierzu ist der Abriss bzw. Rückbau gestörter und strukturschwacher Wohnbereiche. Diese befinden sich in der Neuen Neustadt östlich des Magdeburger Ringes im nördlichen Bereich der Dequeder Straße sowie im Bereich der Umfassungsstraße. Für den Abriss bzw. Rückbau beantragte die Landeshauptstadt bis 2009 Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“, die bis 2013 ausgereicht werden sollen.

Ein weiterer Lösungsansatz soll die behutsame Umstrukturierung des Stadtteils sein. Im wesentlichen soll sich die Umstrukturierung auf die Stärkung vorhandener Potenziale wie z.B. durch den Aus- und Umbau erhaltenswerter Stadtquartiere beziehen. Zu nennen wären hier die Wiederherstellung bzw. die Wiederbelebung des napoleonischen Straßengrundrisses mit seinen Plätzen. So wurde mit Hilfe von Förderung aus den Städtebauförderungsprogrammen „Soziale Stadt“ sowie „Stadtumbau Ost“ der historische Moritzplatz und der Heinrichsplatz saniert und attraktiv gestaltet.

In der Alten Neustadt konzentrieren sich städtebauliche Missstände südlich der Gleisanlagen. 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 Punkt 4 – Erläuterung der Planinhalte).

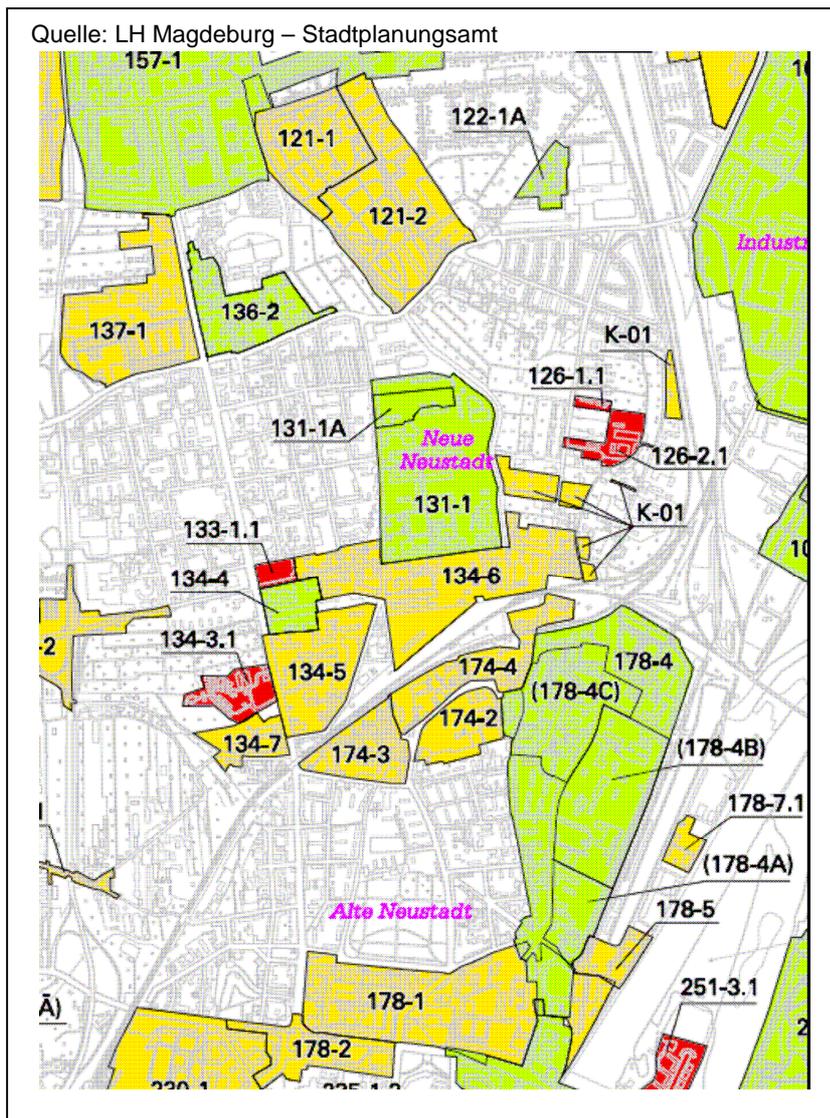
Andere Flächen, die in der Neustadt seit der Wende brachliegen, werden in der 10. Änderung als Wohnbauflächen dargestellt (z.B. das Gelände der alten Bördebrauerei).

Um dem weiteren Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem gewerblichen Leerstand, entgegenzuwirken, sollen mit dem seit 2008 aufgelegten Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ innovative neue Ansätze, Ideen und Strategien zur Belebung der Zentren entwickelt werden. Mit der 10. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen u.a. die Neuordnung 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.

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.

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 positiv zu entwickeln.

Im folgenden ist eine Übersicht der Bebauungspläne beigefügt:



Aufgestellte B-Pläne

- | | |
|----------------|--|
| 121-2 | Am Vogelgesang/Zoo
Erweiterung des Zoos, Festsetzung des allgemeinen 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 |
| 134-6 | Südlich Wasserkunststraße
zur Steuerung des Einzelhandels |
| 134-7 | Lübecker Straße/Insleber Straße
Erweiterung Gewerbe |
| 137-1 | Hundisburger Straße
zur Steuerung Einzelhandel |

- 174-2 Südlich Sieverstorstraße**
überwiegend Wohnbaufläche, Mischgebiet in Teilbereichen
- 174-3 Agnetenstraße**
Überwiegend Mischgebiet und Ausbau des Nahversorgungsbereiches
- 174-4 Nördlich Sieverstorstraße**
Einzelhandel
- 178-1 TU-Magdeburg**
Sondergebiet Hochschule
- K-01 Kleingartenanlage Freundschaft**
Sicherung des Kleingartenlandes

Rechtsverbindliche B-Pläne

- 122-1 A Schöppenstieg**
Planungsziel: vorrangig Einfamilienhausbau
- 131-1 Nachtweide**
Umsetzung zum Mischgebiet, Neuordnung der Erschließung
(131-1A) 1. Änderung: für den Neubau einer Grundschule
- 136-2 Kastanienstraße Nord**
Einfacher B-Plan zur Steuerung von Einzelhandel
- 143-4 Mittagstraße, Südseite**
Einfacher B-Plan zur Steuerung von Einzelhandel
- 136-2 Kastanienstraße Nord** (neu, daher noch nicht in der Übersicht enthalten)
Einfacher B-Plan zur Steuerung von Einzelhandel
- 178-4 Rogätzer Straße**
Straßenbahntrassierung, leistungsfähige Bebauungsstruktur mit ausgewogener Funktionsmischung
Rogätzer Straße 1. Änderung
Änderung des Geltungsbereiches, Änderung von Mischfläche zur Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), Sondergebiet (Einzelhandel) für die Erweiterung des Nahversorgungsbereiches

Rechtsverbindliche V/E-Pläne

- 126-1.1 Rothenseer Straße**
Einfamilienhausnutzung
- 126-2.1 Betriebshof/Abfallwirtschaftsbetrieb Marschweg 33 / Rothenseer Straße 77**
Erweiterung des Betriebshofes für Abfallwirtschaft
- 133-1.1 Lübecker Straße 122/123**
Nutzung durch SB-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 insgesamt über eine sehr gute verkehrliche Erschließung. Jedoch stellen die für den Stadtverkehr insgesamt bedeutsamen Hauptnetzstraßen leider auch stadtteiltrennende 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 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 stadtteilerschließende 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 Umgestaltung des Bahnhofes Neustadt. Einhergehend mit der Aufwertung des Bahnhofumfeldes werden neue Schnittstellen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern sowie Zu- und Abgangsmöglichkeiten geschaffen.

MIV

Die Anpassung des Straßenhauptnetzes soll sich an der stadtplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur – Vorrang der Innenentwicklung – und der umweltbezogenen Belastbarkeit orientieren. Für den Straßenzug Kastanienstraße / Schöppensteg / Pettenkoferstraße ist durch geeignete Maßnahmen der 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 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 Schleinuferes/ Elbuferweges (künftig Elberadweg – Alternative) mit dem Schroteradweg verknüpft werden.

Stadtteilvernetzende 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 soll vorangetrieben werden.

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 Entwicklungsziel

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 Nachfragetendenz 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 werden als private Gartenflächen genutzt.

Die kleingärtnerische Nutzung hat in diesen Stadtteilen Tradition, zahlreiche Anlagen wurden bereits 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 Grünschnitte 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 31.12.2009 im Geschosswohnungsbau über einen Bestand von knapp 123.595 Wohnungen.

Gesamtbestand Stadtteile	Wohnungen		
	ge- samt	Leerstand	
		WE	WE
01 Altstadt	10.636	1.889	18%
02 Werder	1.630	175	11%
04 Alte Neustadt	6.099	1.725	28%
06 Neue Neustadt	9.789	2.925	30%
08 Neustädter See	6.934	727	10%
10 Kannenstieg	3.409	348	10%
12 Neustädter Feld	5.189	676	13%
18 Nordwest	655	129	20%
20 Alt Olvenstedt	154	36	23%
22 Neu Olvenstedt	8.845	2.958	33%
24 Stadtfeld Ost	14.775	2.679	18%
26 Stadtfeld West	6.731	816	12%
28 Diesdorf	392	30	8%
30 Sudenburg	11.226	2.877	26%
32 Ottersleben	1.580	243	15%
34 Lemsdorf	1.032	197	19%
36 Leipziger Straße	9.372	1.404	15%
38 Reform	5.881	493	8%
40 Hopfengarten	1.016	38	4%
44 Buckau	4.084	1.695	42%
46 Fermersleben	2.639	898	34%
48 Salbke	2.105	974	46%
50 Westerhüsen	1.273	476	37%
52 Brückfeld	1.820	148	8%
54 Berliner Chaussee	139	85	61%
56 Cracau	4.182	348	9%
58 Prester	113	18	16%
64 Herrenkrug	553	54	10%
66 Rothensee	1.384	510	37%
76 Randau- Calenberge	17	1	9%
78 Beyendorf-Sohlen	47	12	26%
Summe gesamt	123.595	25.584	21%

Landeshauptstadt Magdeburg: Wohnungsbestand im Geschosswohnungsbau nach Stadtteilen, Stand 31.12.2009, Quelle: Stadtplanungsamt

Waren es im Flächennutzungsplan 2001 (zum Stichtag 30.9.1995) noch 139.219 Geschosswohnungen (davon Neue Neustadt 6,9 %, Alte Neustadt 4,3%), so bleibt festzustellen, das bis heute eine Reduzierung von 15.624 Wohnungen in der Gesamtstadt stattgefunden hat.

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

Gesamtstädtisch wurden durch den Stadtumbau in den Jahren 2001 – 2009 insgesamt 7.720 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zurückgebaut, davon knapp 7 % in der Neustadt (= 519 Wohnungen, davon in der Alten Neustadt 140 Wohnungen).

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des 6-geschossigen Wohnquartiers „Dequeder Straße/ Dannefelder Straße und Hundisburger Straße/ Magdeburger Ring“ soll Einfluss auf die Geschossigkeit genommen werden. Deshalb erfolgt die Darstellung der Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse (siehe hierzu BauGB § 5, Abs. 1, allgemeines Maß der baul. Nutzung).

Dadurch soll sichergestellt werden, dass nach einem evtl. Abriss der Wohnbebauung bei einer Neubebauung die Geschosshöhe von maximal 3 Geschossen nicht überschritten wird. Zum anderen wird nur noch ca. die Hälfte der Wohnbaufläche im Bestand bleiben.

Hinsichtlich der Flächendarstellung ergeben sich durch den Abriss nur marginale Änderungen, trotz des insgesamt doch als erheblich zu bezeichnenden Rückbaupotenzials. Es ändert sich im Wesentlichen die Dichte (siehe hierzu Nr. 1.2, Pkt. 4.7 „Übersicht der Einzeländerungen“ sowie Karte „Entwurf zum Flächennutzungsplan“).

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 Siedlungsbe-
reiche (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 Neustadt mit seiner gut funktionierenden Infrastrukturausstattung, die günstige verkehrliche Anbindung zur nahegelegenen Innenstadt, welches der Neustadt zweifelsohne Standortvorteile gegenüber anderen Stadtteilen bietet. Eine gewisse Nachfrage besteht auch aus der benachbarten Universität und den Forschungsinstituten.

Für die Ausweisung individueller Wohnformen eignen sich jedoch nicht alle freiwerdenden Flächen. Die Stadtteilentwicklungsplanung der Neustadt hat hier untersucht, welche Flächen sich dafür anbieten. So zum Beispiel auf dem Gelände der ehemaligen Bördebrauerei. Mit der 10. Änderung wird hier Wohnbaufläche dargestellt, siehe Nr. 10.2. Parallel hierzu wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bepbauungsplan gefasst (Nr. 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“). Planungsziel für diesen B-Plan ist eine überwiegende Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen.

Das Sportplatzareal „Am Weinhof“, im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wird im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulgebäudes (zukünftig: Schule für Lernbehinderte) nicht mehr benötigt. Die Fläche soll dem individuellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen, da sie vollständig erschlossen ist und sich in ruhiger innerstädtischer Lage befindet, welche ohnehin wohnungswirtschaftlich genutzt wird. Mit der 10. Änderung wird daher Wohnbaufläche dargestellt. Die im derzeit wirksamen FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche wird bis auf das verbleibende Gelände der Schule minimiert, siehe Nr. 13.1.

Ein weiteres Potenzial für den Wohnungsbau befindet sich auf Flächen, auf denen bereits Planungsrecht für andere Nutzungen besteht, jedoch zu keiner Zeit in Anspruch genommen wurde. Stellvertretend hierfür ist das seit der Wende brachliegende Gelände „An der Nachtweide“ zu

nennen, welches im Bebauungsplan Nr. 131-1 „Nachtweide“ als Mischgebiet festgesetzt ist. Auch dieser Standort ist für den individuellen Wohnungsbau geeignet, wegen der vorhandenen Infrastruktur einerseits sowie andererseits der Nähe zum Vogelsangpark und dem Anschluss an den Schroteradweg. Mit der 10. Änderung wird auch diese Fläche zu Wohnbaufläche umgewandelt, siehe Nr. **5.2**. Der Bebauungsplan ist in einem gesonderten Verfahren aufzuheben.

Weitere Änderungen ergeben sich wegen der Neugestaltung des Zooareals und durch Aufgabe der Schulsportanlage „Am Vogelgesang“. In der 10. Änderung wird die Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“ zugunsten der Darstellung von Wohnbaufläche im Bereich nördlich der Grundschule verkleinert, siehe Nr. **3.1**. Die Darstellung erfolgt generalisiert. Das F-Plan-Verfahren erfolgt gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren zur Zooerweiterung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Mit der 10. Änderung sollen auch Anpassungen an die reale Bodennutzung erfolgen. So wird die Fläche Nr. **6.1** an der Rothenseer Straße, welche ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird, nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als Wohnbaufläche dargestellt.

Die für gewerbliche Nutzung ausgewiesene Fläche am Marschweg (**Nr. 6.5**) wurde seit der Wende nicht in Anspruch genommen. Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist und Gewerbesplitterflächen im innerstädtischen Bereich langfristig zurückgenommen werden sollen. Die betroffene Fläche wird sowohl wohnungswirtschaftlich als auch kleingärtnerisch in Teilbereichen genutzt. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt die Rücknahme von nicht in Anspruch genommener gewerblicher Baufläche zu Gunsten der Darstellung von Wohnbaufläche, welche mit der 10. Änderung der vorhandenen Wohnbaufläche zugeführt wird. Die Darstellungen erfolgen generalisiert.

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 in der „Übersicht der Einzeländerungen“ unter Pt. 4.7 bzw. auf der Karte einzusehen.

4.2 Gemischte Bauflächen

Die in der 10. Änderung dargestellten gemischten Bauflächen entsprechen der Anpassung an die reale Bodennutzung:

Ursprünglich sollte mit der 10. Änderung die gewerbliche Baufläche nördlich der Schwiesaustraße als gemischte Baufläche dargestellt werden, um eine Abstufung von Gewerbe zur vorhandenen Wohnnutzung zu erzielen. Die Ausweisung der gemischten Baufläche erwies sich jedoch als problematisch, da die Fläche bereits gewerblich genutzt wird. Das Gelände westlich der Schwiesaustraße wird - bis auf einen kleinen Streifen gewerbliche Baufläche für Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe - als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche betrifft ein innerstädtisches Gebiet, welches sowohl durch Wohn- als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung von gemischter Baufläche sinnvoll, insbesondere wurden hier weitere Möglichkeiten für Nutzungsmischungen gesehen, die am Stadtrand nur schwer zu realisieren sind. Eine Weiterentwicklung von rein gewerblicher Nutzung ist in dem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist, welcher langfristig im innerstädtischen Bereich zurückgenommen werden soll, siehe Nr. **5.3**.

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 war es, den Bedarf der Landeshauptstadt Magdeburg an gewerblichen Bauflächen für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes (15 Jahre) zu ermitteln. In diesem Zusammenhang war zum einen die Verfügbarkeit / Verwertbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen zu beurteilen. Zum anderen war der künftige Flächenbedarf ansässiger Unternehmen, angesichts der absehbaren Wirtschaftsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg, zu analysieren. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg sollte dabei nicht nur der örtliche sondern auch der regionale Kontext betrachtet werden.

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

In der 10. Änderung wird unter **1.1** gewerbliche Baufläche dargestellt, entsprechend der tatsächlichen Realnutzung. Eine Zunahme der Gewerbenutzung ist langfristig nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Vergrößerung der gewerblichen Baufläche nach Süden bis hin zur Hundisburger Straße, siehe Nr. **1.2**. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Magdeburger Ring bestehen günstige Voraussetzungen für die weitere Entwicklung sowie Verfestigung von Gewerbe. Weiter wird damit die Möglichkeit eröffnet, Gewerbe in ungünstiger Lage an diesen Standort zu verlagern.

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, da absehbar ist, dass zukünftig keine grundlegenden Veränderungen stattfinden werden, siehe Nr. **7.1**.

4.4 Zoo, Grünflächen und Kleingärten

Die Veränderungen im Bereich des Zoos stehen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Zoogeländes. Dazu ist ein paralleles Bebauungsplanverfahren anhängig. Abweichend von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt in der 10. Änderung die Erweiterung der Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“ in südliche Richtung bis hin zum Rondell sowie generalisiert im nordöstlichen Bereich, 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 können weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden 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 bisher gewerblich dargestellter Baufläche entlang der nördlichen Bahngleise erfolgt zugunsten der Ausbildung eines bahnbegleitenden Grünzuges mit Anschluss an die Schrote. In enger Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG sollen diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Projektes „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ in Anspruch genommen werden, siehe Nr. **9.1**. Derzeit erfolgt von Seiten der DB AG auf einer Teilfläche eine Konzeptplanung entsprechend der Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes zur Neustadt. Die unter **10.1** vorgenommene Ände-

zung bezüglich der Darstellungen von Grünfläche beinhaltet lediglich die Aktualisierung im Bestand.

Der Bereich südlich des Neustädter Friedhofes wird im Zusammenhang mit den aktuell baulich stattgefundenen Entwicklungen als Grünfläche dargestellt dargestellt, siehe Nr. **8.1**.

Mit der Darstellung eines Grünstreifens entlang des Magdeburger Rings 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 mit der Priorität II seitens des Dezernates für Jugend, Soziales und Gesundheit eingestuft. Aus siedlungsstruktureller Sicht sollen 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.

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**.

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

Aufgrund der Verlagerung und Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte Nachtweide und Brandenburger Straße an die Rogätzer Straße ist in der 10. Änderung Gemeinbedarfsfläche dargestellt, siehe Nr. **12.2**.

4.6 Sonderbauflächen

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**.

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**.

Das zu erschließende Gebiet des nordwestlichen Handelshafens ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Kultur und Freizeit“ ausgewiesen. Ergänzend hierzu erfolgt mit der 10. Änderung die Ausweisung als Sondergebiet "Hafen, Kultur und Freizeit" als redaktionelle Anpassung. Diese Ausweisung entspricht auch dem ursprünglichen Gebietscharakter. Unter diesem Aspekt ist auch die Ansiedlung der Pontonboot GmbH gewährleistet, welche u.a. Boote für die Freizeitnutzung produziert.

Die Veränderungen im Bereich des Zoos stehen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Zoogeländes. Dazu ist ein paralleles Bebauungsplanverfahren anhängig. Abweichend von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt in der 10. Änderung die Darstellung Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Zooparkplatz“, siehe Nr. **3.1**.

4.7 Planzeichen

Mit der 10. Änderung erfolgt das Setzen des Planzeichens für „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ an der Zielitzer Straße. Hier befinden sich Gebäude für behindertengerechtes Wohnen der Lebenshilfe Magdeburg, siehe Nr. **2.1**.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe der Schulstandorte Diesterwegschule und Humboldtgymnasium erfolgt die Streichung des Planzeichens „Schule“, siehe Nr. **5.1**.

Der Sportplatz im Bereich der Schule „Am Vogelgesang“ wird nicht mehr benötigt. Das entsprechende Planzeichen wurde mit 10. Änderung entfernt, siehe Nr. **3.1**

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

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

Durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes westlich der Lübecker Straße wurde das Gebiet der ehemaligen Möbelfabrik von Altlasten bereinigt. Daher wird mit der 10. Änderung das Planzeichen entfernt.

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

Wegen Aufgabe des Sportplatzgeländes „Am Weinhof“ erfolgt die Streichung des Planzeichens. Siehe Nr. **13.1**.

Durch die Verlagerung und Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte Nachtweide und Brandenburger Straße an die Rogätzer Straße wird in der 10. Änderung das Planzeichen für die Feuerwehr am Standort Nachtweide Nr. **14.2** entfernt.

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

Mit der Umgestaltung des Bahnhofes Neustadt erfolgt die Einrichtung eines Bike & Ride-Platzes. Dieser soll langfristig gesichert werden. Ein entsprechendes Planzeichen „**B&R**“ wurde in die 10. Änderung eingefügt.

Übersicht der Einzeländerungen (tabellarisch, geordnet nach Bereichen)

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
1	Neue Neustadt - Bereich Neustädter Höfe		
1.1	gewerbliche Baufläche	Die Fläche wird vollständig und ausschließlich gewerblich genutzt	gemischte Baufläche im Bereich Neustädter Höfe
1.2	gewerblicheBaufläche/ Wohnbaufläche	Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. die Hälfte zu Gunsten gewerblicher Baufläche. Wegen des unmittelbaren Anschlusses an den Magdeburger Ring bestehen günstige Voraussetzungen für die Entwicklung und Verfestigung von Gewerbe. Auf der Wohnbaufläche im Bereich Kastanienstraße/Lübecker Straße soll Wohndichte reduziert werden - Darstellung der Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse.	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	Fläche für Gemeinbedarf und Planzeichnen (PlanzV 4.1) „Verwaltung“	Aktualisierte Darstellung	gemischte Baufläche und Planzeichnen (PlanzV 4.1) „Verwaltung“
2	Neue Neustadt – Bereich Klosterwuhne		
2.1	Wohnbaufläche und 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
3	Neue Neustadt - Bereich Zoo		
3.1	<p>derbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“</p> <p>Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zoo“ für den Zooparkplatz, generalisierte Darstellung von Wohnbauflächen,</p> <p>Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: „Sportplatz“</p>	Änderungen erfolgen im Parallelverfahren mit B-Plan zur Zooerweiterung	Grünfläche, Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil „Zoo“, Gemeinbedarfsfläche
4	Neue Neustadt – Bereich Rothenseer Straße		
4.1	Wohnbaufläche	Arrondierung, Aktualisierung	Grünfläche
5	Neue Neustadt – Teilgebiet Bereich an der Nachtweide		
5.1	Fläche für Gemeinbedarf, Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: „Schule“	Aufgabe des Schulstandortes	Fläche für Gemeinbedarf, Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Schule“
5.2	Wohnbaufläche	Rücknahme nicht in Anspruch genommener Mischgebiets-Ausweisung. Erweiterung der Wohnbaufläche zugunsten einer Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland im Norden der Stadt.	Gemischte Baufläche
5.3	gemischte Baufläche	Die Fläche zw. Schwiesaustraße und Nachtweide wird bis auf einen verbleibenden kleinen Streifen gewerbliche Baufläche für Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe als gemischte Baufläche generalisiert dargestellt. Eine Weiterentwicklung von Gewerbe ist in Nähe des Stadtteilzentrums städtebaulich nicht gewünscht, da die LH Magdeburg einen Gewerbeüberhang verzeichnet, der langfristig zurückgenommen werden soll.	Gewerbliche Baufläche

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
6	Neue Neustadt – Bereich Rothenseer Straße, Betriebshof, Wasserkunststraße/Marschweg		
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“ (Erweiterung)	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.	Gewerbliche Fläche
6.6	Wohnbaufläche	nicht darzustellende Splitterfläche, kleiner als 1 ha	Grünfläche KG „Freundschaft“, Wasserkunststraße Nord
7	Neue Neustadt – Bereich Lübecker Straße Ost		
7.1	gewerbliche Baufläche	aktualisierte Darstellung, 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 diesbezüglich weiter verfestigt werden.	Gewerbliche Baufläche/gemischte Baufläche
7.2	Streichung Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Schule“	Aufgabe des Schulstandortes „Comeniusschule“ wg. Verlagerung in den Stadtteil Neustädter Feld, Kritzmännstraße	(PlanzV 4.1) hier: „Schule“

Nr.	Darstellung 10. Änderung	Änderungsgrund	F-Plan 2001
8	Neue Neustadt – Bereich Lübecker Straße West		
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 Gebäude; hier: „Altenpflegeheim“	Errichtung eines Altenpflegeheimes	gemischte Baufläche
9	Neue Neustadt – Bereich Gleispark		
9.1	Bahnfläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil, Grünfläche für Maßnahmen, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Ausgleichsflächen	Grünverbindung als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Ausbau des Projektes „Eisenbahnknoten Magdeburg“, mit Anschluss an die Schrote im Bereich des „Gleisparks Neustadt“, entspricht Leitbild der Stadtteilentwicklungsplanung Neustadt.	Gewerbliche Baufläche
10	Alte Neustadt – Bereich Sieverstorstraße		
10.1	Grünfläche/gemischte Baufläche	Aktualisierung, Arrondierung	Grünfläche/Gemischte Baufläche
10.2	Wohnbaufläche	Nicht in Anspruch genommene Mischgebietsausweisung. Entwicklung individueller Wohnformen auf Brachen in günstiger Lage.	Gemischte Baufläche (Braureigelände)
11	Alte Neustadt - Teilgebiet Rögätzer Straße		
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 „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
12	Alte Neustadt - Bereich Rogätzer Straße		
12.1	Streichung Planzeichen (PlanzV 7) hier: „Elektrizität“	Aufgabe des Standortes Umspannwerkes	Planzeichen (PlanzV 7) hier: „Elektrizität“
12.2	Fläche für Gemeinbedarf und Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „Feuerwehr“	Standortverlagerung der Feuerwehr Nachtweide und Brandenburger Straße in die Rogätzer Straße/Peter-Paul-Straße.	gemischte Baufläche/ gewerbliche Baufläche
12.3	Sonderbaufläche Universität	Erweiterung des Universitätsgeländes	gemischte Baufläche
12.4	gemischte Baufläche	Zusammenhängend mit den Änderungen unter Nr. 12.2 erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen gemischten Fläche in östliche Richtung.	gewerbliche Baufläche
13	Alte Neustadt - Bereich Nordpark		
13.1	Wohnbaufläche, Streichung des Planzeichens (PlanzV 4.1) hier: „Sportplatz“	Das nicht mehr benötigte Sportplatzareal „Am Weinhof“ wird soll für individuelles innerstädtisches Wohnen nachgenutzt werden.	Gemeinbedarfsfläche
14	sonstiges		
14.1	Streichung Planzeichen (PlanzV 4.1) hier: „öffentliche Verwaltung“	„CCM-Gebäude“: Keine Nutzung für Verwaltungszwecke vorgesehen	(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	Magdeburger Ring – Ostseite: 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 Baubeschränkungsbereiche) 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 Überschwemmungsgebietsgrenzen 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 Ertüchtigung der Elbdeiche Vorrang haben. Aus diesen Gründen sind insbesondere die Kleingärten in der Schroteniederung 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 Überschwemmungsgebietsgrenzen 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

Die Flächennummern entsprechen den Darstellungen im Beiplan Altlasten des Flächennutzungsplanes.

Die aufgeführten Altlasten und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind nachzeitigem 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 Biotop (§ 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 131 ha auf 134 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 eindringenden Schadstoffen 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 *eingeschränktem Luftaustausch und gemäßigt-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 – Kammmolch.

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 bahnrassenenbegleitenden Grünzuges zwischen Neustädter Bahnhof und Schrote werden vielmehr Biotopverbundbeziehungen gefördert.

Mensch

Die Flächennutzungsplanänderung dient hauptsächlich der Entflechtung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und gewerbliche 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 DSchG LSA). Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) macht deren Erhaltung, Pflege, Instandsetzung, Schutz vor Gefahren und mögliche Zugänglichmachung zur Pflicht (§ 9 DSchG 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 erhielt nach Wiederaufbau nördlich der Altstadt 1230 das Stadtrecht.

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 hatte, die trotz erheblicher Zerstörung im Zweiten Weltkrieg eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen hinterließ.

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 so-

wie 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 aus Übersichtsgründen 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, Salzwedeler 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 Handelshafen im

Elbedüker zum Abwasserpumpwerk Cracauer Anger. Von dort werden sie zum Klärwerk Magdeburg/Gerwisch gepumpt.

Zur Sicherung einer geordneten und zukunftsweisenden Entwicklung des städtischen Abwassersystems wurde für die Landeshauptstadt Magdeburg in den 1990er 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 Handelshafen und den Elbedüker zum Abwasserpumpwerk Cracauer Anger und von dort zum Klärwerk Magdeburg/Gerwisch geführt. Ein Hauptsammler führt über die Lübecker Straße, die Agnetenstraße, die Hohepfortestraße, 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 Salzwedeler 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 geleitet.

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 1970er Jahren im Gebiet gebaut wurden.

Das Landeskriminalamt an der Lübecker Straße wird ebenfalls mit Fernwärme beheizt.

Nördlich der Hundisburger Straße werden die in den 1970er Jahren gebauten Gebäude über Gaskesselanlagen beheizt, die jeweils ein Gebäude versorgen.

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 Theodor-Kozlowski-Straße und in der Neuen Neustadt in der Lübecker Straße, Heinrichstraße und Schöppensteg/ Pettenkofer Straße.

B 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.

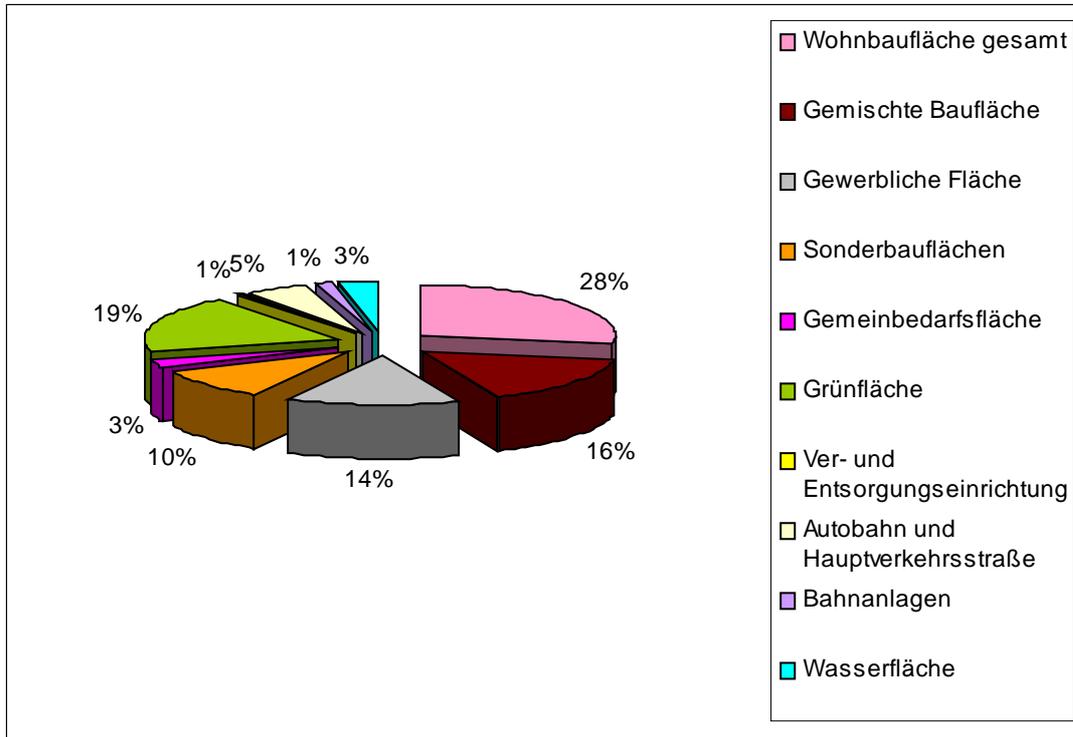
In der nachfolgenden Tabelle und den nachfolgenden Diagrammen werden die dargestellten Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten der 10. Änderung mit denen im Flächennutzungsplan 2001 verglichen. Dabei wird deutlich, dass die dargestellten gemischten Bauflächen signifikant reduziert wurden, hauptsächlich zugunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Allerdings ist dabei zu beachten, dass 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.

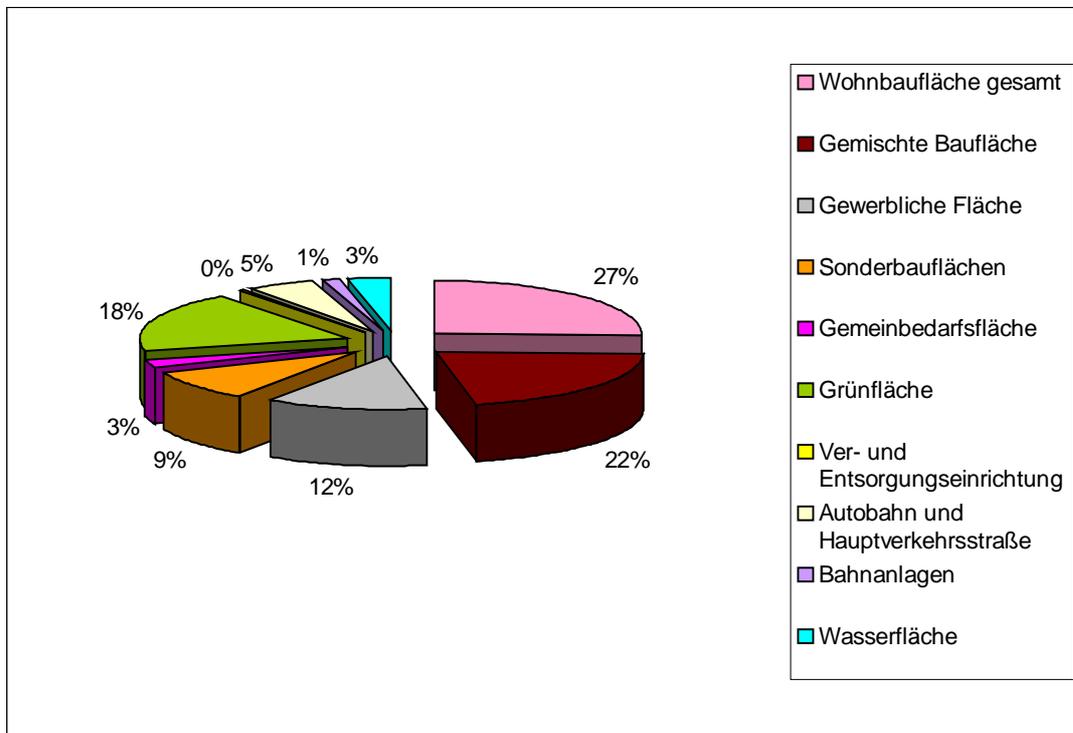
Bezeichnung nach Schlüssel nach PlaZV90	Stadtteil	7. Änderung ha	10. Änderung ha	Differenz
Wohnbaufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	75,81	77,21	
Wohnbaufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	85,31	84,38	
Wohnbaufläche (Planung 2010)	Alte Neustadt	1,19	6,56	
Wohnbaufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt	14,95	7,09	
Wohnbaufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Alte Neustadt	0,87	1,20	
Wohnbaufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt	4,77	15,37	
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung	Alte Neustadt	0,97	0,88	
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung	Neue Neustadt		4,81	
Wohnbaufläche (Planung 2010) EFH, RH und DH-Bebauung ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt		2,25	
Wohnbaufläche gesamt		183,87	199,76	15,88
Gemischte Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	15,74	7,36	
Gemischte Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	87,19	71,92	
Gemischte Baufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt	0,52	0,53	
Gemischte Baufläche (Planung 2010)	Alte Neustadt	9,73	3,81	
Gemischte Baufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Neue Neustadt	22,58	14,80	
Gemischte Baufläche (Planung 2010) ==> Nutzungsänderung!	Alte Neustadt	17,78	15,77	
Gemischte Baufläche		153,54	114,19	-39,35
Gewerbliche Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	75,87	14,65	
Gewerbliche Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt		71,12	
Gewerbliche Baufläche (Planung 2010)	Neue Neustadt		3,77	
Industrielle Baufläche (Bestand 1996)	Neue Neustadt	2,31	2,33	
Industrielle Baufläche (Bestand 1996)	Alte Neustadt	4,58	4,02	
eingeschränkte Gewerbliche Baufläche (Bestand 2006)	Neue Neustadt	2,31	2,33	
eingeschränkte Gewerbliche Baufläche (Bestand 2006)	Alte Neustadt	4,58	4,02	
Gewerbliche Fläche		89,66	102,23	12,57
S Einzelhandel	Alte Neustadt		2,20	
S Forschung	Alte Neustadt	14,62	15,05	
S mit hohem Grünanteil	Alte Neustadt	3,01	3,03	
S mit hohem Grünanteil	Neue Neustadt	23,11	24,45	
S Universität	Alte Neustadt	24,00	25,41	

Sonderbauflächen	Alte Neustadt	2,96	2,98	
Sonderbauflächen		67,70	73,12	5,42
Gemeinbedarfsfläche	Neue Neu- stadt	6,88	12,10	
Gemeinbedarfsfläche	Alte Neustadt	11,30	6,84	
Gemeinbedarfsfläche		18,19	18,94	0,75
Friedhof	Neue Neu- stadt	10,79	10,88	
Grünfläche	Alte Neustadt	6,37	5,08	
Grünfläche	Neue Neu- stadt	8,44	12,89	
Kleingarten	Alte Neustadt	3,71	3,75	
Kleingarten	Neue Neu- stadt	65,67	60,32	
Naturschutzflächen (Ausgleichsfläche, geschützt)	Alte Neustadt	0,69	7,35	
Naturschutzflächen (Ausgleichsfläche, geschützt)	Neue Neu- stadt	13,71	13,69	
Parkanlage	Neue Neu- stadt	6,89	4,39	
Parkanlage	Alte Neustadt	14,65	15,75	
Grünfläche		130,92	134,10	3,18
Elektrizität (Ver- und Entsorgung)	Alte Neustadt	1,01	1,01	
Ver- und Entsorgungseinrichtung	Neue Neu- stadt	2,08	3,07	
Ver- und Entsorgungseinrichtung		3,09	4,08	0,99
Autobahn und Hauptverkehrsstraße	Alte Neustadt	15,44	15,55	
Autobahn und Hauptverkehrsstraße	Neue Neu- stadt	22,35	22,52	
Autobahn und Hauptverkehrsstraße		37,79	38,08	0,29
Bahnanlagen	Alte Neustadt	4,00	4,03	
Bahnanlagen	Neue Neu- stadt	5,88	5,93	
Bahnanlagen		9,88	9,95	0,08
Wasserfläche	Alte Neustadt	17,84	17,98	
Wasserfläche (Ausgleichsfläche, geschützt)	Alte Neustadt	0,90	0,91	
Wasserfläche (Ausgleichsfläche, geschützt)	Neue Neu- stadt	4,53	4,56	
Wasserfläche		23,27	23,45	0,18
gesamt		717,90	717,90	0,00

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 Flächenutzungsplanes 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.