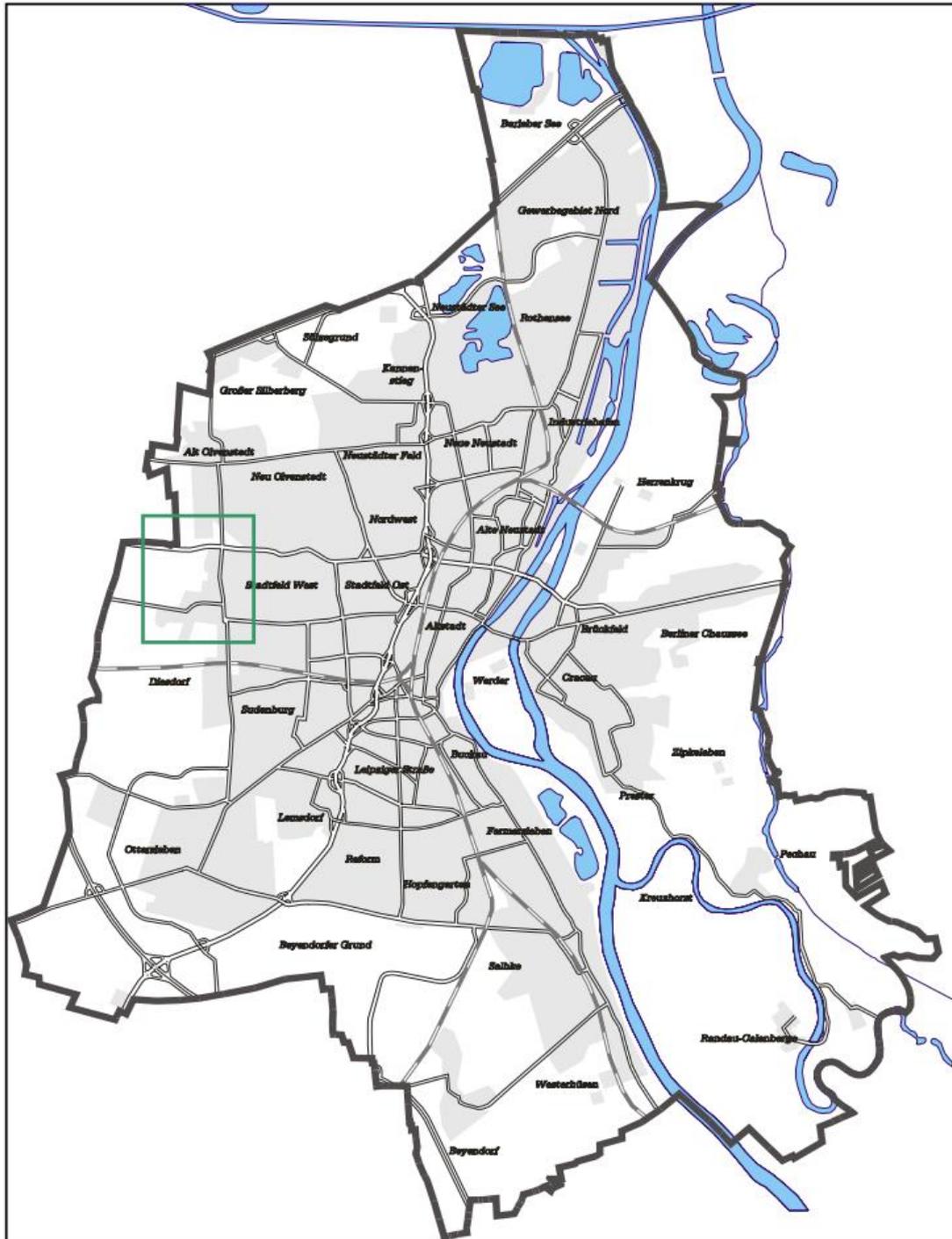


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kümmelsberg Westseite“

Begründung

Stand: Oktober 2015

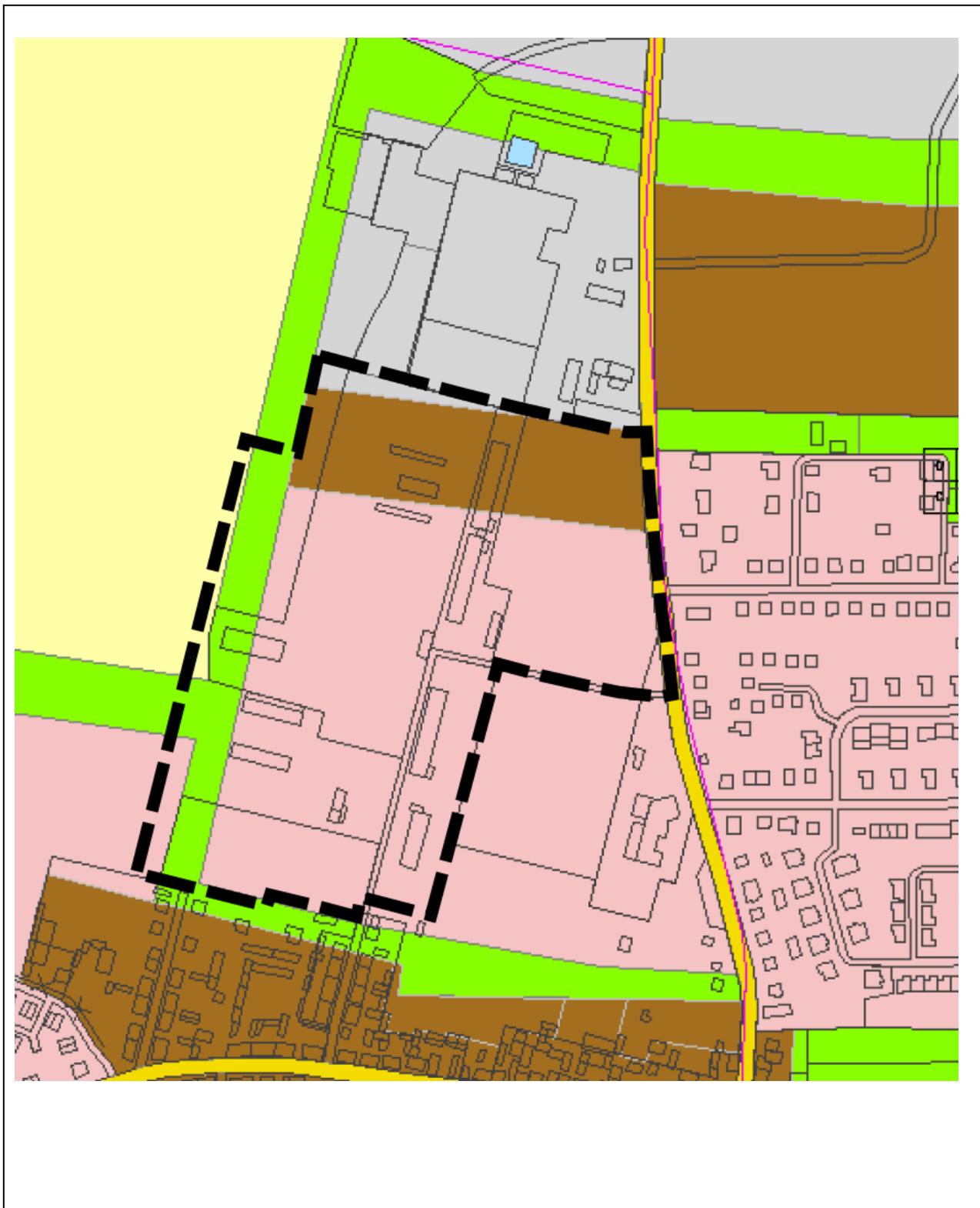
INHALT

1	Flächennutzungsplan (derzeit wirksam)	3
2	Flächennutzungsplanänderung	4
3	Begründung	5
3.1	Planungsanlass	5
3.2	Lage, Grösse und Beschaffenheit des Plangebietes	5
3.3	Raumordnung und Landesplanung	5
3.4	Rechtliche Grundlagen	6
3.5	Aufstellungsverfahren	6
3.6	Umweltrechtliche Belange	6
3.7	Die Änderungen im Einzelnen	7
3.7.1	Wohnbaufläche	7
3.7.2	Grünfläche	8
3.8	Ver- und Entsorgung	8
3.9	Überarbeitete Beipläne	8
4	Flächenbilanz	9

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kümmelsberg Westseite“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“

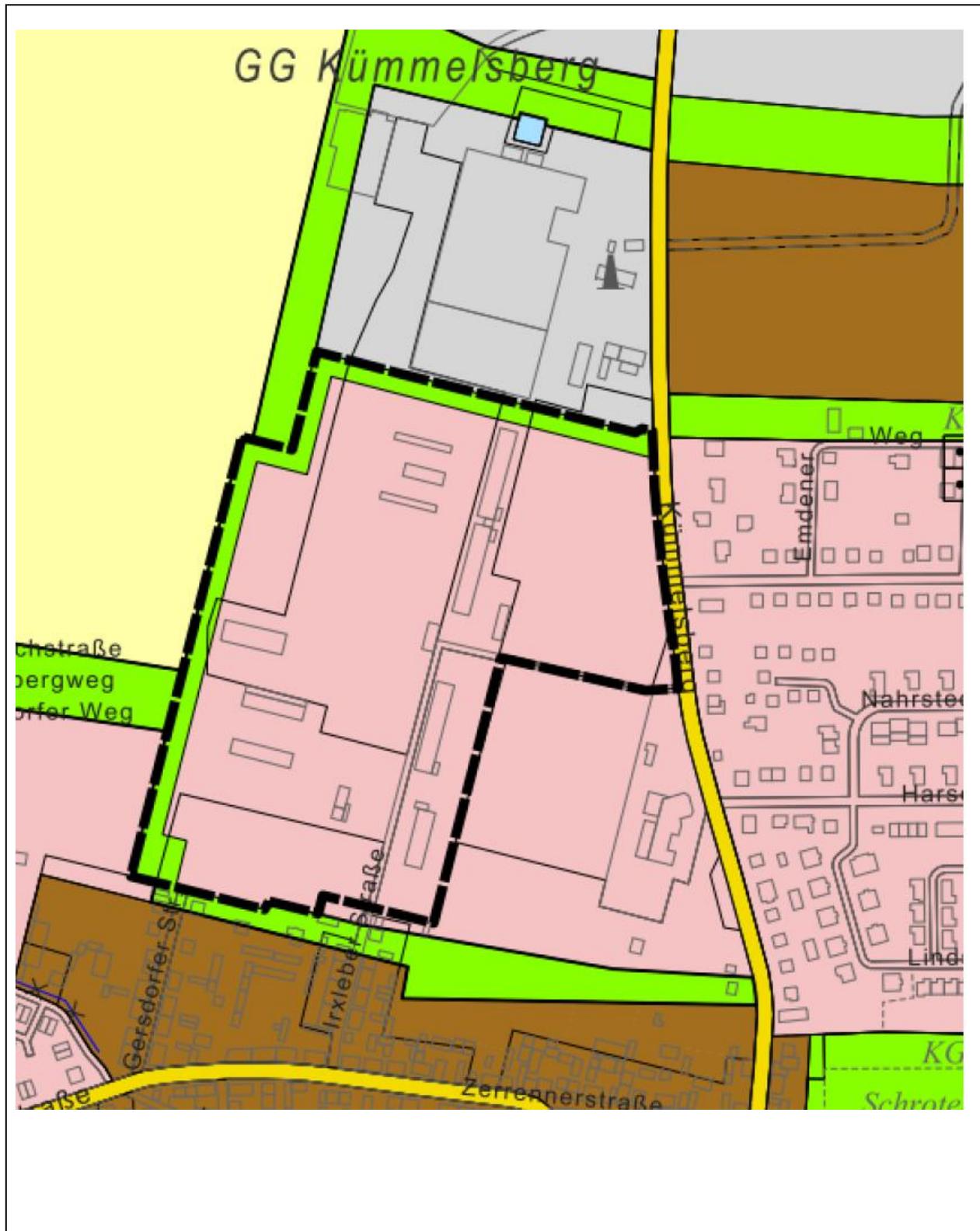
1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (DERZEIT WIRKSAM)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg:



2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan soll wie folgt geändert werden:



3 BEGRÜNDUNG

3.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Areal im nördlichen Bereich des Stadtteils Diesdorf an der Westseite der Straße „Kümmelsberg“ handelt es sich um eine in Teilen bebaute brachliegende Fläche, die bis in die 1990er Jahre durch eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) und nachfolgend durch eine Spedition genutzt wurde.

Seit dem Wegfall dieser Nutzung gibt es für das Areal die Planung, auf der Fläche eine Nachfolgebebauung zu realisieren. Hierzu erfolgte in den 1990er Jahren die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens. Dieses kam jedoch aufgrund der komplizierten Grundstücksproblematik zum Erliegen. Nach entsprechender Problemlösung wurde im November 2011 der Beschluss durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ gefasst, allerdings mit verändertem Geltungsbereich. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist auf dem ehemaligen LPG - Gelände die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von ca. 160 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt im Planungsgebiet Wohnbaufläche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Somit kann der Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen zur Wohnnutzung enthalten soll, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kümmelsberg Westseite“ im Stadtteil Diesdorf soll dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, und somit Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ zu ermöglichen. Da die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht denen des Flächennutzungsplanes entsprechen, erfordert dies die Durchführung eines parallelen F-Planänderungsverfahrens gemäß § 8 (3) BauGB.

3.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst ca. 10,5 ha. Das für den individuellen Wohnungsbau zu überplanende Gelände befindet sich im Stadtteil Diesdorf westlich der Straße „Kümmelsberg“. Es handelt sich dabei um eine brachliegende Fläche, welche ehemals durch eine LPG und nachfolgend eine Spedition genutzt wurde. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Pflanzengroßhandelsunternehmen sowie Einzelhandel. Im Süden schließt Wohnbebauung und Gartennutzung an. Westlich des Plangebietes erstrecken sich bis hin zur Stadtgrenze große zusammenhängende Ackerflächen.

3.3 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Laut LEP LSA sollen die Zentralen Orte Flächen vor allem für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitstellen (REP PK 5.2.14 Z), da eine Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes Magdeburg den ungewollten Suburbanisierungsprozess weiter fortsetzt. Die Folge wäre eine weitere Zersiedlung der Landschaft, die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Infrastruktur, die Erzeugung weiterer Individualverkehre und weitere Wohnungsleerstände in den Zentren (REP 4.16 G). Mit der vorliegenden Planung wird den Anforderungen an die Raumordnung Rechnung getragen.

3.4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

3.5 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplan sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 19. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ durchgeführt wird, ist die im Rahmen der 19. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.
 - Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wird abgesehen, da diese im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung erfolgt ist.
 - Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 19. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 19. Änderung wird damit wirksam.

3.6 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen,

soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der dem Flächennutzungsplanverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ befindet sich im Entwurfsverfahren. Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

Gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB ist die Umweltprüfung im Rahmen der 19. Änderung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan über das Plangebiet hinaus erwartet. Daher wird auf die Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit dem parallel anhängigen Bebauungsplan erfolgt, verwiesen.

3.7 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

3.7.1 WOHNBAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im nördlichen Plangebiet einen Mix aus Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll hier - so wie auch im übrigen Plangebiet - Wohnbaufläche ausgewiesen werden, was auch



den Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 entspricht.

Die darin enthaltenden Untersuchungsergebnisse zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg haben ergeben, dass derzeit die Nachfrage nach Eigenheimen das Angebot übersteigt. Um einer daraus resultierenden Abwanderung ins Umland vorzubeugen, ist es notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in ausreichendem Maße entsprechend der Nachfrage bereitzustellen. Dabei soll die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. auf Konversionsflächen gelenkt werden.

Bei dem Plangebiet der 19. Änderung handelt es sich um eine Gewerbebrache, die zuvor durch die LPG genutzt wurde, eine sogenannte Konversionsfläche. Um dem heute absehbaren Bauwillen in Magdeburg im Rahmen des Planungshorizontes 2025 ein quantitativ ausreichendes und qualitativ breites Spektrum von Flächen in unterschiedlicher Lage zur Verfügung zu stellen, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg im November 2011 die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ beschlossen.

Fazit: Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird mit der 19. Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Straße „Kümmelsberg“ gelegene gemischte Baufläche zugunsten des veränderten Planungszieles gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) BauNVO in Wohnbaufläche umgewandelt.

3.7.2 GRÜNFLÄCHE

Ein schmaler Grünstreifen soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen, einerseits, um den Puffer zwischen der neuen Wohnbaufläche innerhalb des Plangebietes und den gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes anzuzeigen. Zum anderen als Grünverbindung zur vorhandenen Kleingartenanlage „Kümmelsberg/ Am Emdener Weg“ außerhalb des Plangebietes. Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorhandene, in Nord-Südrichtung verlaufende Grünstreifen wird an die westliche Plangebietsgrenze verlagert, als Abschluss der Siedlungskante im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind 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.

3.9 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

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

Aufgrund der mit der 19. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnen“ sowie der Beiplan „Grünkonzept“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

4 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	derzeitiger F-Plan		19. Änderung des F-Planes		Differenz
	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	(m ²)
gemischte Baufläche	19.900	19	0	0	-19.900
Wohnbaufläche	71.150	67	94.444	90	23.294
gewerbliche Fläche	1.094	1	0	0	-1.094
Grünfläche	11.300	11	10.900	10	-400
Landwirtschaftliche Fläche	1.900	2	0	0	-1.900
gesamt	105.344	100	105.344	100	