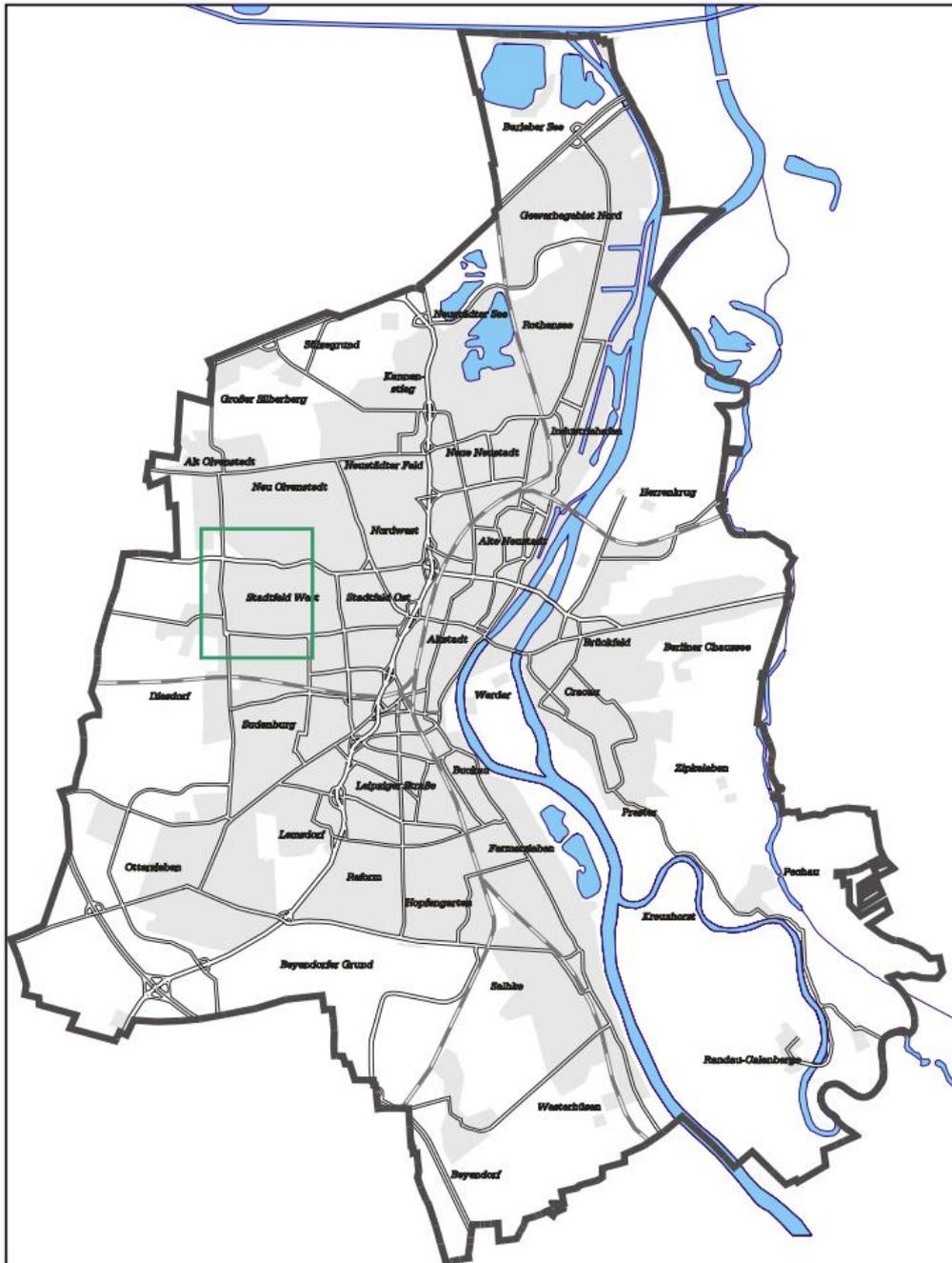


# Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kümmelsberg Ostseite“

## Begründung

Stand: März 2016

## INHALT

<b>1</b>	<b>Flächennutzungsplanung in Magdeburg .....</b>	<b>3</b>
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung .....	3
<b>2</b>	<b>Die 21. Änderung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsanlass .....	3
2.2	Lage, Grösse und Besonderheiten des Plangebietes.....	5
2.3	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan .....	6
2.4	Raumordnung und Landesplanung.....	8
2.5	Rechtliche Grundlagen .....	8
2.6	Aufstellungsverfahren .....	8
2.7	Umweltrechtliche Belange.....	9
2.8	Die Änderungen im Einzelnen.....	9
2.8.1	Änderung gewerblicher bzw. gemischter Baufläche in Wohnbaufläche .....	9
2.8.2	Grünfläche .....	11
2.9	Ver- und Entsorgung.....	11
2.10	Überarbeitete Beipläne .....	11
<b>3</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>

## **21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kümmelsberg Ostseite“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite – 6. Änderung“**

### **1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBURG**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 06. April 2001 wirksam geworden. Aufgrund der sich stetig ändernden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Faktoren stimmen die in den 90er Jahren aufgestellten Ziele der Bodennutzung in vielen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein, so dass inzwischen weit über einhundert Einzeländerungen notwendig wären, um den Flächennutzungsplan wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Daraus resultierend hat das Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde eine Neuaufstellung statt weiterer Änderungsverfahren empfohlen. Ein entsprechender Beschluss hierzu wurde in der Stadtratssitzung im November 2011 gefasst. Da die demografische Entwicklung eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung bedingt, wird in diesem Zusammenhang das Leitbild des Flächennutzungsplanes in enger Abstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK) entwickelt. Beide Planungsinstrumente werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

#### **1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG**

Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

Bei der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kümmelsberg Ostseite“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite – 6. Änderung“ um eine zeitnah beabsichtigte Bereitstellung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau handelt.

### **2 DIE 21. ÄNDERUNG**

#### **2.1 PLANUNGSANLASS**

Bei dem zu überplanenden Areal im nördlichen Bereich des Stadtteils Stadtfeld West an der Ostseite der Straße „Kümmelsberg“ handelt es sich um eine bisher als Grünland genutzte Fläche. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Plangebiet gewerbliche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar.

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Großteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“, der im Mai 1996 Rechtskraft erlangte. Die darin enthaltenen Festsetzungen beziehen sich auf Gewerbegebiete (GE) im nördlichen sowie Mischgebiete (MI) im südlichen Bereich.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Plangebiet der 21. Änderung gemischte und gewerbliche Baufläche und im südlichen Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die beiden Bauflächen werden durch einen in Ost-West Richtung ausgerichteten Grünzug voneinander getrennt.

Das Bauplanungsrecht für die im Plangebiet ausgewiesenen Nutzungen wurde bis heute nicht in Anspruch genommen. Grund dafür ist die fehlende Nachfrage auf gewerblichem Sektor bei gleichzeitiger hoher Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

In diesem Zusammenhang erfolgten im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 sowie im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für die Errichtung von Einfamilienhäusern, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben. Ein Beschluss über das ISEK erfolgte durch den Stadtrat im November 2011.

Ein im ISEK 2025 ausgewiesener Standort für den individuellen Wohnungsbau ist das o.g. Plangebiet mit einem Wohnbauflächenpotenzial für die Entwicklung von ca. 190 Einfamilienhäusern.

Mit Beschluss vom Juli 2015 über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite - 6. Änderung“ für den südlichen Teil des Plangebietes der 21. Änderung sowie mit Beschluss vom Oktober 2015 über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ für das nördliche Plangebiet sollen die bisherigen Festsetzungen auf den Bauflächen zu Gunsten der Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten aufgehoben werden. Der Grünzug soll in seiner geplanten Größe dabei erhalten bleiben.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen definiert, kann der Bebauungsplan, der überwiegend Festsetzungen zur Wohnnutzung enthalten soll, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern, damit dem Entwicklungsgebot nach den Vorgaben des BauGB entsprochen werden kann und um Planungsrecht zunächst für den Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite - 6. Änderung“ zu ermöglichen. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite - 7. Änderung“ soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Zur Vereinfachung der Bauleitplanverfahren beinhaltet die 21. Änderung beide Bebauungspläne.

Die 21. Änderung wird im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung dafür ist gegeben, da die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg nicht weiter berührt werden. Neben der Beibehaltung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche sollen lediglich die im Plangebiet ausgewiesenen gewerblichen und gemischten Bauflächen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Flächen für eine Entwicklung künftiger gewerblicher Nutzung befindet sich angrenzend an das Plangebiet, westlich der Straße „Kümmelsberg“.

Gemäß § 13 (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen, da der aktuelle planungsrechtliche Status bedingt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

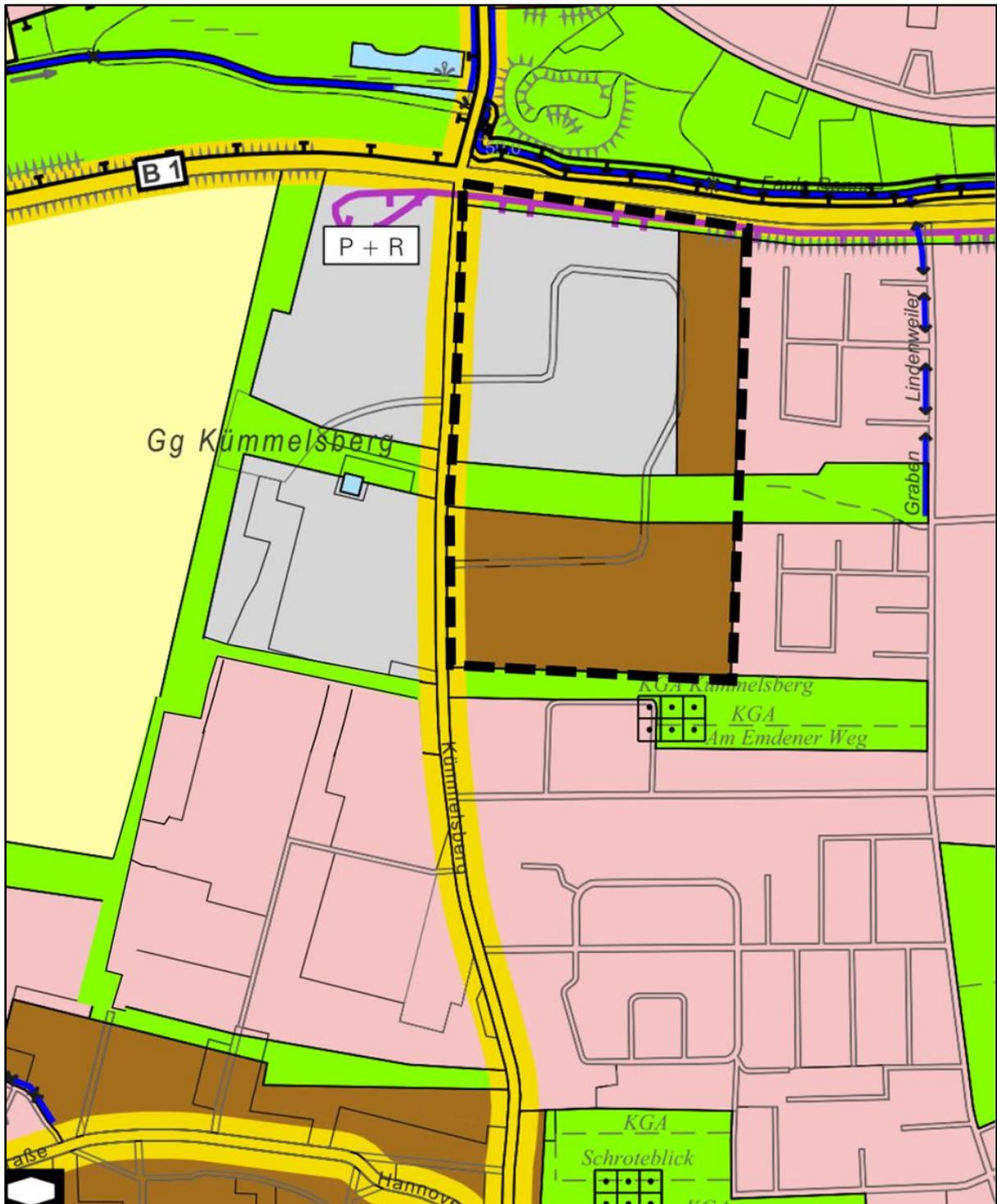
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist somit gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich.

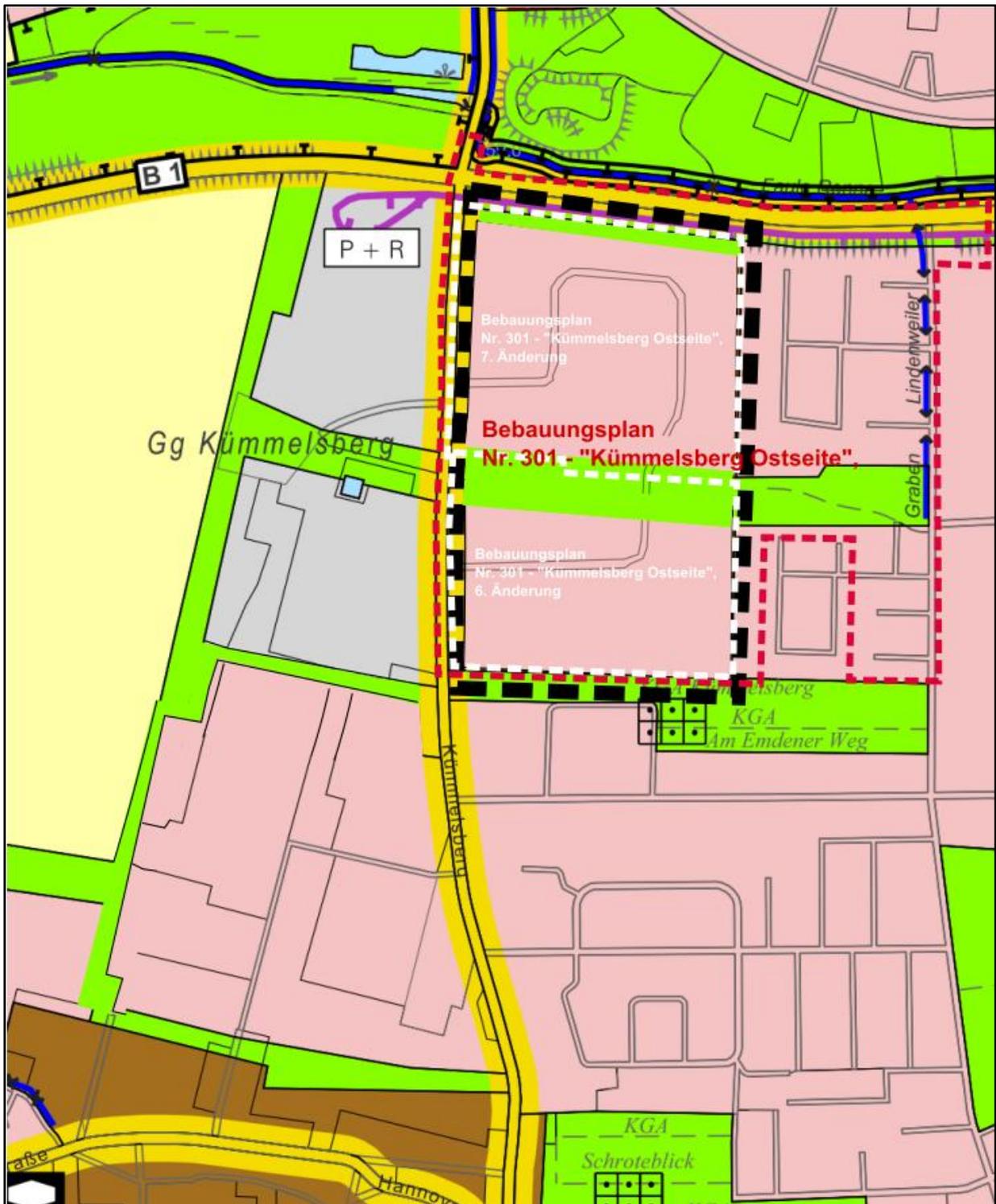
## **2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEITEN DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet der 21. Änderung, welches südlich der B1 und östlich der Straße „Kümmelsberg“ liegt, enthält den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite mit seinen geplanten Änderungen und hat eine Größe von rund 12 ha. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich parallel zur B 1 eine Vorhaltetrasse für die Straßenbahn.

## 2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg.





21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg.

## 2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 21. 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.

## 2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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.

## 2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
  - Das Änderungsverfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Dem Verfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ (DS0046/15).
  - Gemäß § 13 (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen, da der aktuelle planungsrechtliche Status bedingt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
  - Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in der Bürgerversammlung für die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.

- Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 21. Änderung wird damit wirksam.

## **2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE**

Allgemein sind im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes darstellt, die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a BauGB).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich dabei um eine Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung. Die Umweltprüfung setzt als Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes damit nur den planungsrechtlichen Rahmen für nachfolgende, konkretisierende Rechtssetzungsinstrumente bzw. Genehmigungsverfahren. Dies betrifft insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Beachtung der Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen projektbezogener Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG bzw. die Prüfung immissionsschutzrechtlicher, wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Aspekte in den Vorhabengenehmigungen.

Bei der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kümmelsberg Ostseite“ sind nur die Umweltauswirkungen zu ermitteln und bewerten, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Aus der Änderung der Plandarstellungen gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche in Wohnbaufläche sind keine erheblichen Umweltwirkungen abzuleiten, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen als durch die vorhandene Planungsrechtsbedingung bereits zulässig.

Die Anwendung der Eingriffsregelung mit Festlegung entsprechender Ausgleichserfordernisse erfolgt demnach auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens unter Veranschlagung des realen Ist-Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung im vereinfachten Verfahren wird daher gemäß § 13 (3) BauGB von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

## **2.8 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN**

### **2.8.1 ÄNDERUNG GWERBLICHER BZW. GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE**

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, die im Plangebiet dargestellten gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen entsprechend der ausgewiesenen Nutzung weiter zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Diese Bauflächen sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, was auch den Entwicklungszielen des 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 möglichen 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 21. Änderung handelt es sich um eine als Grünland genutzte Fläche, die bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für bauliche Nutzungen überplant wurde. Wie schon in Kapitel 2.1 erwähnt, existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1996.

Um dem heute absehbaren Bauwillen in Magdeburg im Rahmen des Planungshorizontes 2030 ein quantitativ ausreichendes und qualitativ breites Spektrum von Flächen in unterschiedlicher Lage zur Verfügung zu stellen, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg im Juli 2015 die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ beschlossen, mit dem Ziel, die derzeit festgesetzten gemischten Bauflächen in allgemeine Wohngebiete umzuwandeln, um dem heutigen Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau gerecht zu werden. Das Plangebiet der 6. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Oktober 2015 hat der Stadtrat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ beschlossen. Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die darin festgesetzten gewerblichen und gemischten Bauflächen sollen ebenfalls als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Fazit: Mit der 21. Änderung werden die im wirksamen Flächennutzungsplan östlich der Straße „Kümmelsberg“ gelegenen gemischten sowie gewerblichen Bauflächen zugunsten des veränderten Planungszieles gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) BauNVO in Wohnbaufläche umgewandelt.

## 2.8.2 GRÜNFLÄCHE

Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte Trasse für die Straßenbahn, welche im nördlichen Plangebiet parallel zur B1 verläuft, befindet sich in einem Grünstreifen, welcher straßenbegleitend verläuft. Im Abgleich mit dem im Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ bestehenden Baurecht wird der Grünstreifen zugunsten der deutlichen Erkennbarkeit etwas breiter dargestellt hinsichtlich der darin zu integrierenden Trasse für die Straßenbahn sowie der Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalls. Konkrete Aussagen zur Breite werden im Flächennutzungsplan nicht getroffen, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) zu erbringen.

Die Breite und Funktion des mittigen Grünstreifens im Geltungsbereich der 21. Änderung wurde den Festsetzungen des Bebauungsplanes sinngemäß angepasst und in der Breite nicht verändert. Es entstehen dadurch keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der beabsichtigten Größe der in den Bebauungsplänen (6. Und 7. Änderung) festgesetzten Baufelder.

Der Grünstreifen trennt die beiden Wohnbauflächen voneinander und bildet gleichzeitig eine Grünachse mit Anschluss an die umliegenden Wohngebiete sowie das innerstädtische Grünsystem.

## 2.9 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.

## 2.10 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, werden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 21. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnen“ berührt wird. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieses Beiplanes und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

### 3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	derzeit wirksamer F-Plan		21. Änderung des F-Planes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
<b>gemischte Baufläche</b>	5,3	44	0	0	-5,3
<b>Wohnbaufläche</b>	0	0	9,7	81	9,7
<b>gewerbliche Fläche</b>	5,3	44	0	0	-5,3
<b>Grünfläche</b>	1,4	12	2,3	19	0,9
<b>gesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	