

Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ - Feststellungsbeschluss

Begründung

Stand: April 2017

1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBAURG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	3
2	DIE 24. ÄNDERUNG	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Grösse und Beschaffenheit	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	5
2.4	Raumordnung und Landesplanung	6
2.5	Rechtliche Grundlagen	7
2.6	Aufstellungsverfahren	7
2.7	Umweltrechtliche Belange	8
2.8	Die Änderungen im Einzelnen	9
2.8.1	Änderung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche	9
2.9	Ver- und Entsorgung	10
2.10	Überarbeitete Beipläne	10
3	Flächenbilanz.....	10

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kirschweg“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“

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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ um eine zeitnah beabsichtigte Bereitstellung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau handelt.

2 DIE 24. ÄNDERUNG

2.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Areal im Stadtteil Magdeburg Reform im Bereich Kirschweg/ Hermann-Hesse-Straße handelt es sich um ein Gebiet, das fast vollständig von einem Garagenkomplex eingenommen wird. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar.

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgten entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für Wohnungsbau unter Berücksichtigung verschiedener städtebaulicher Vorgaben. Das

ISEK 2025 wurde vom Stadtrat im November 2011 beschlossen. Ein im ISEK 2025 ausgewiesener Standort für den individuellen Wohnungsbau ist das o.g. Plangebiet.

Der Eigentümer beabsichtigt die Fläche neu zu nutzen und ein Wohngebiet für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Straßenbegleitend zum Kirschweg soll ein breiter Streifen gemischte Baufläche erhalten bleiben, für die Entwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen, Handel und Gewerbe sowie als Puffer für die dahinter zu entwickelnde Wohnbebauung.

Um das Vorhaben umzusetzen, erfolgte mit Stadtratsbeschluss am 30.04.2009 die Aufstellung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“. Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet gemischte 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 für den Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ zu ermöglichen.

Die 24. 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. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche soll lediglich teilweise zugunsten von Wohnbaufläche zurückgenommen werden.

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.

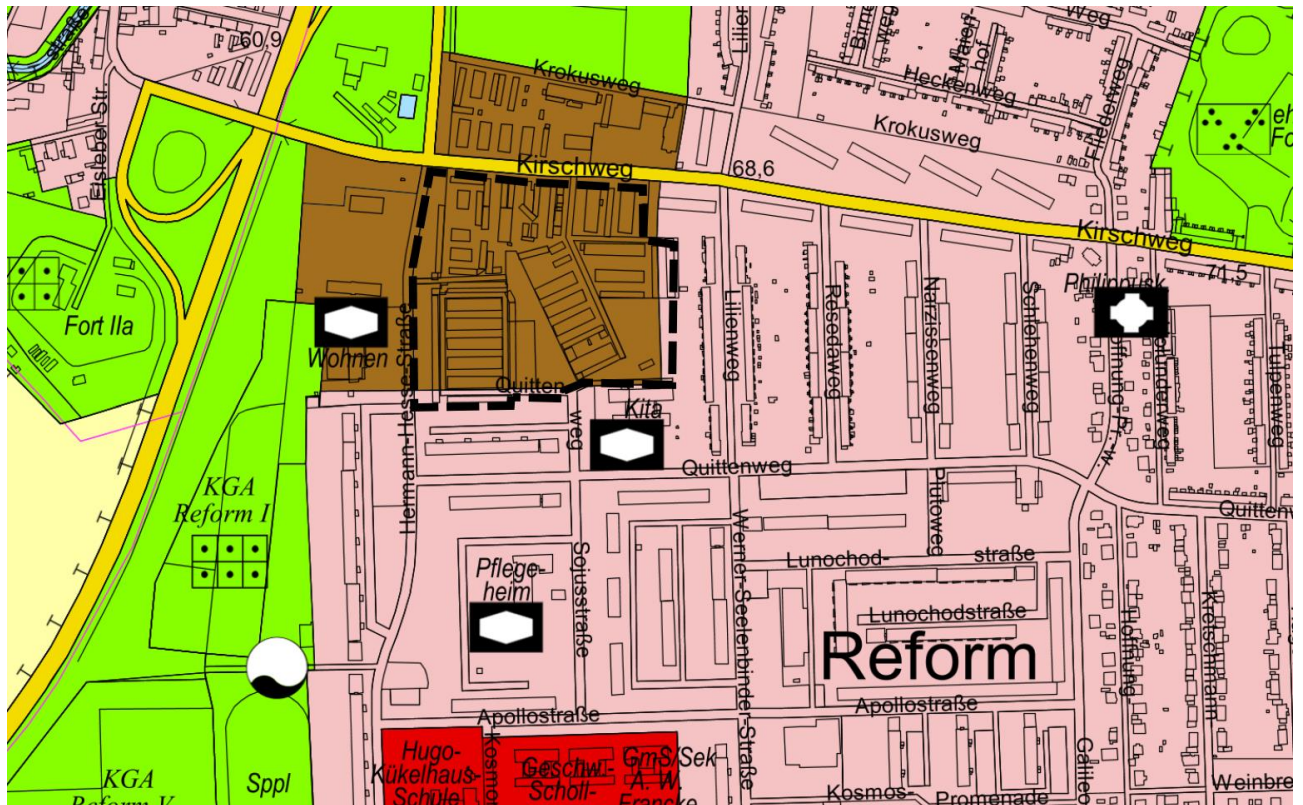
2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Magdeburg Reform im Bereich Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße, östlich der B 71, Abfahrt Kirschweg.

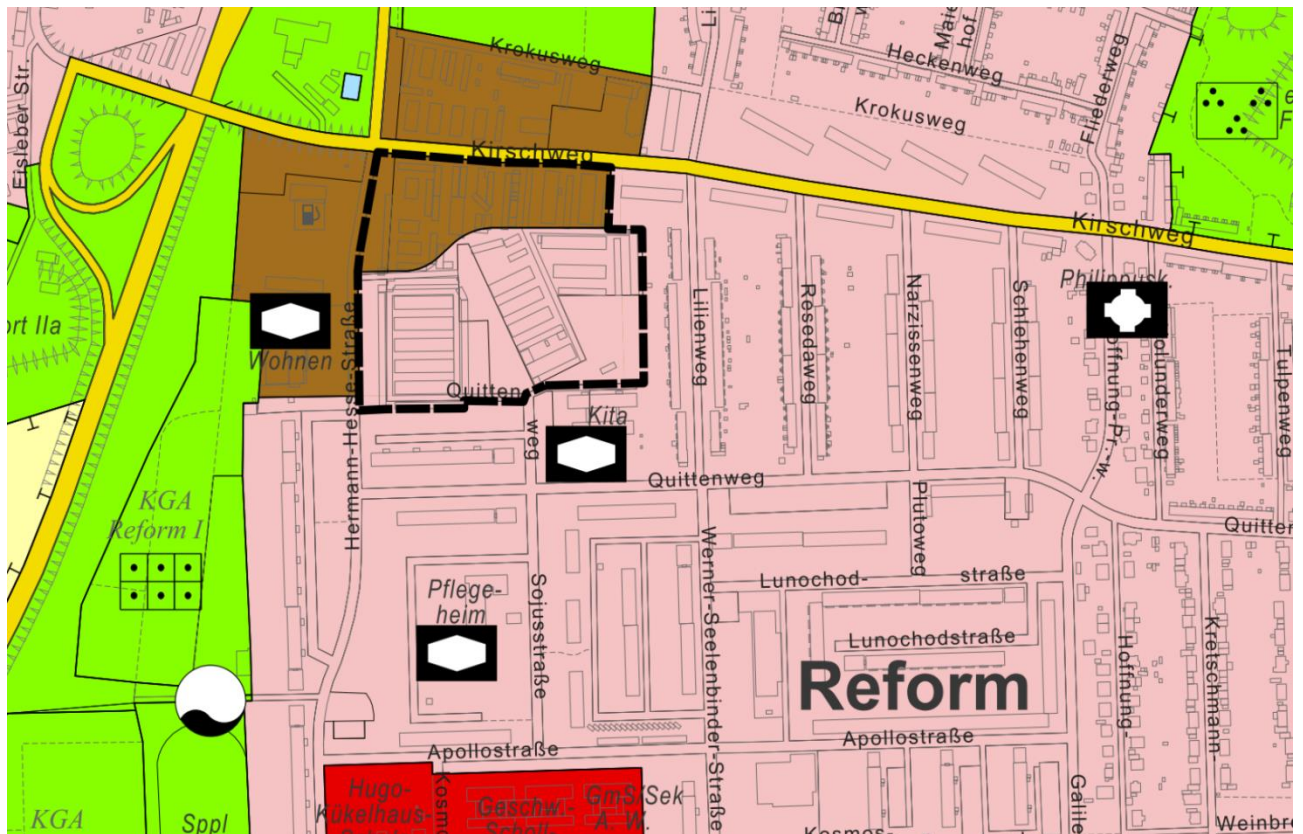
Auf dem rund 4,7 ha großen Gelände befindet sich ein Garagenhof, der für die Unterbringung der PKW's aus dem angrenzenden Wohngebiet gebaut wurde.

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der 24. Änderung.



24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der 24. Änderung



Mit der 24. 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 24. 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
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 24. 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Dem Verfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist der Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“.
 - Gemäß § 13 (3) BauGB 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 erfolgte in einer Bürgerversammlung.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 24. 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ sind nur die Umweltauswirkungen zu ermitteln und bewerten, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Aus der Änderung der Plandarstellungen 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 24. 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 VON GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im gesamten Plangebiet der 24. Änderung eine gemischte Baufläche zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll nun überwiegend Wohnbaufläche ausgewiesen werden, in Anlehnung an die Entwicklungsziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025 (ISEK).



Die im ISEK enthaltenen 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 in erreichbarer Entfernung zum schienengebundenen Nahverkehr gelenkt werden.

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 April 2009 die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 425-1 „Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße“ beschlossen.

Fazit: Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche im Bereich Kirschweg/Hermann-Hesse-Straße wird mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten des veränderten Planungszieles teilweise zurückgenommen und in Wohnbaufläche um-

gewandelt. In diesem Zusammenhang soll ein breiter Streifen gemischte Baufläche straßenbegleitend zum Kirschweg verbleiben, als Puffer für die Entwicklung der dahinter gelegenen Wohnbaufläche.

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, wurden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund des mit der 24. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnbauflächenpotenziale“ 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	F-Plan aktuell		24. Änderung		Differenz
	Fläche (ca. ha)	Anteil (%)	Fläche (ca. ha)	Anteil (%)	(ha)
Wohnbaufläche	0	0	3,2	68	3,2
Gem. Baufläche	4,7	100	1,5	32	-3,2
gesamt	4.700	100	4.700	100	