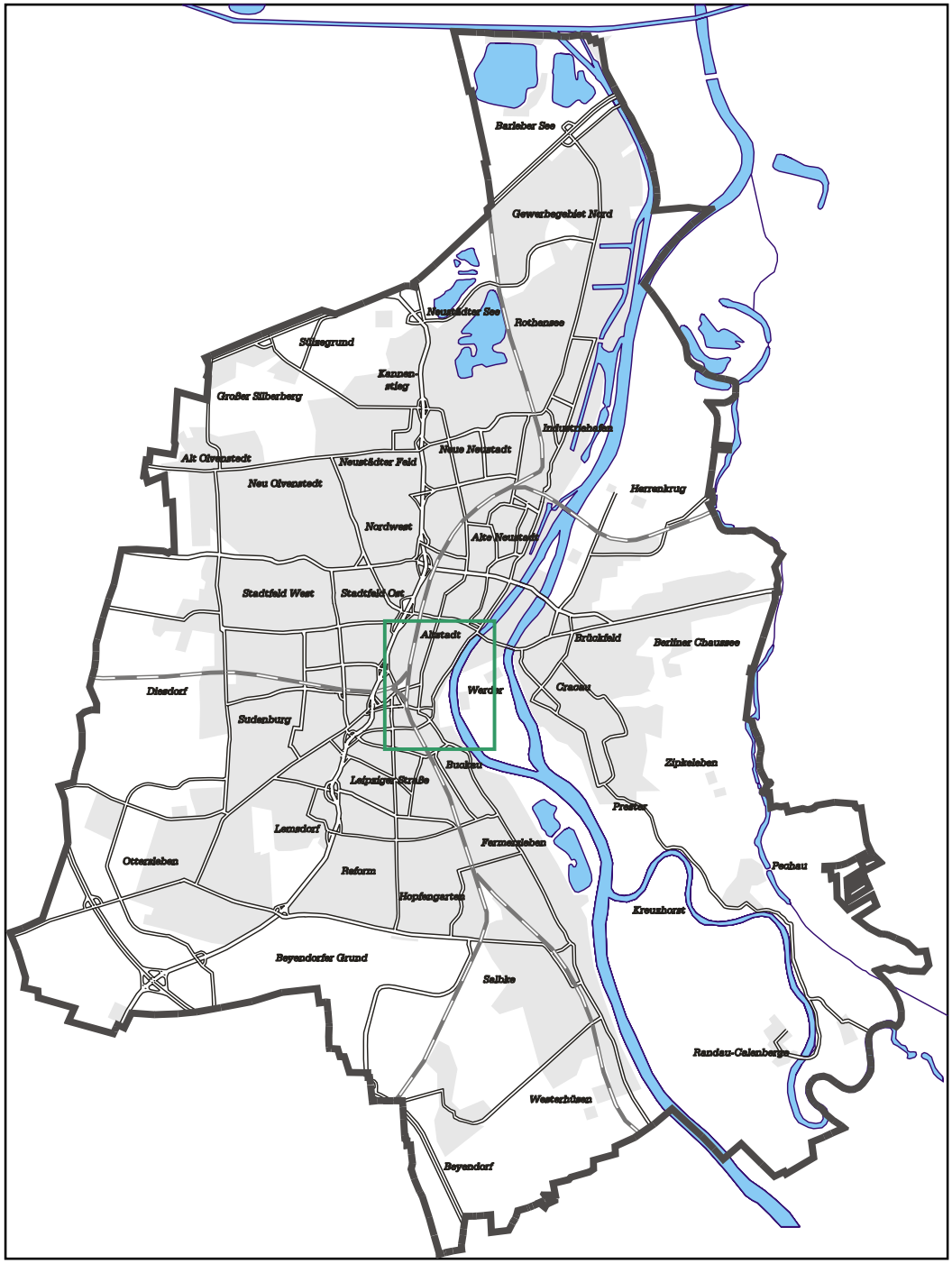
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Hammersteinweg Ostseite“

Begründung

Stand: Dezember 2020

1 INHALT

2 EINLEITUNG 3

2.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG 3

3 DIE 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „HAMMERSTEINWEG OSTSEITE“ 3

3.1 Planungsanlass 3

3.2 Lage, Grösse und Beschaffenheit 4

3.3 Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan 7

3.4 Darstellung der 36. Änderung im Flächennutzungsplan 7

3.5 Raumordnung und Landesplanung 8

3.6 Rechtliche Grundlagen 9

3.7 Aufstellungsverfahren 9

3.8 Umweltrechtliche Belange 10

3.9 Städtebauliche Konzepte 10

3.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+) 10

3.9.2 Handlungskonzept Freiraum 11

3.9.3 Ökologische Baubeschränkungsbereiche 11

3.10 Die Änderungen im Einzelnen 11

3.10.1 Änderung von Grünfäche in Wohnbaufläche 11

3.10.2 Änderung gemischter Baufläche in Wohnbaufläche 11

3.11 Ver- und Entsorgung 12

3.12 Überarbeitete Beipläne 12

4 Flächenbilanz 12

2 EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit seiner Aufstellung im Jahre 2001 durch zahlreiche Teiländerungen immer wieder geändert bzw. angepasst. Mittlerweile stimmen die ursprünglich aufgestellten Ziele der Bodennutzung in diversen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein. Daher hat die Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Die demografische Entwicklung erfordert eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Beide Planungsinstrumente - der neue F-Plan und das ISEK - werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

2.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da jedoch die Neuaufstellung des F-Plan 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 F-Planes erfolgen.

Bei der 36. Änderung des F-Planes der Landehauptstadt Magdeburg „Hammersteinweg Ostseite“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

3 DIE 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „HAMMERSTEINWEG OSTSEITE“

3.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, auf dem Gelände im südlichen Elbbahnhof Geschoßwohnungsbau zu entwickeln.

Um das Vorhaben zu realisieren, erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.01.2018 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. „242 - 2.1 Hammersteinweg Ostseite“.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im betroffenen Bereich gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Die angedachte Wohnnutzung widerspricht damit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

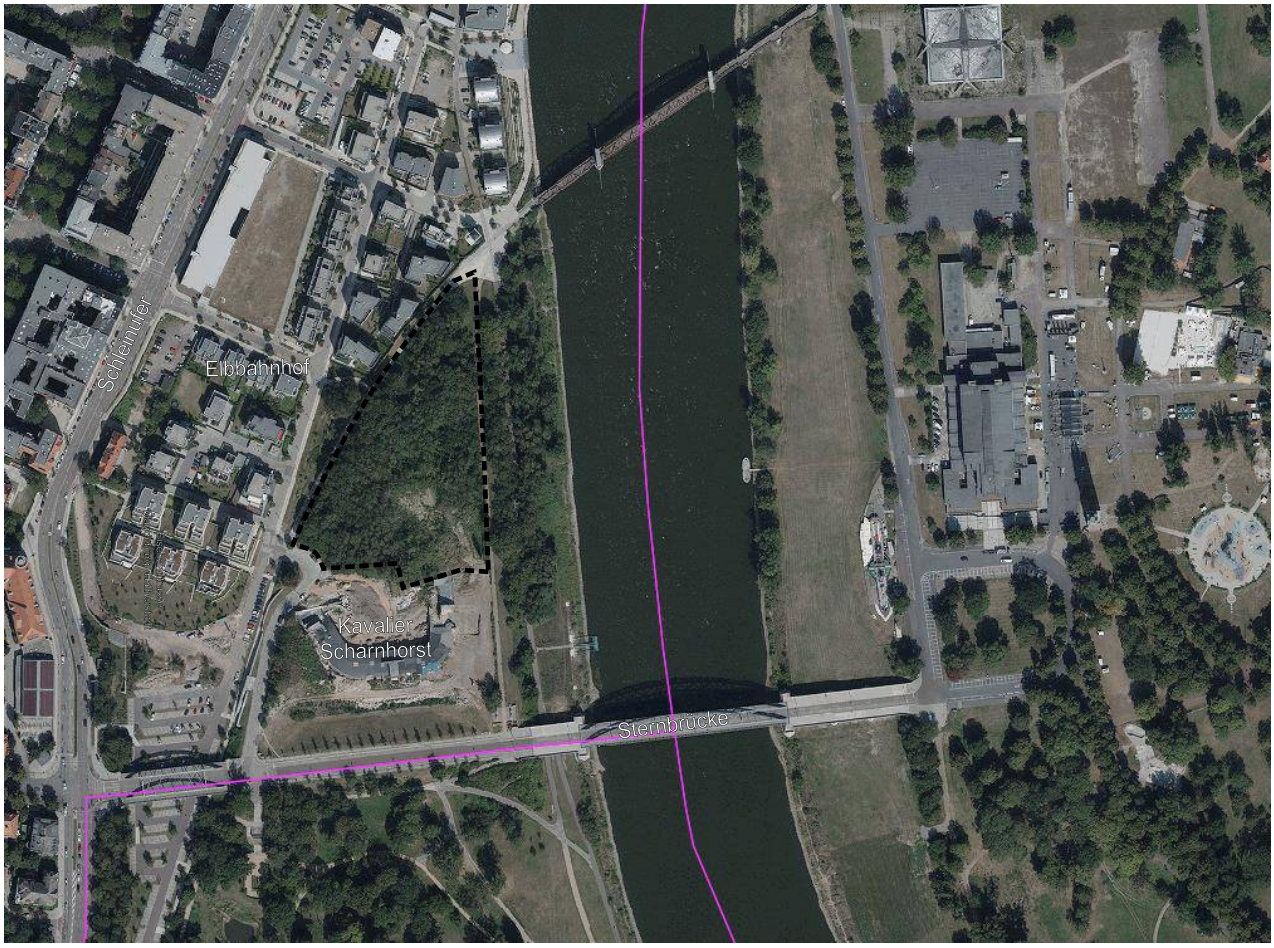
3.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Das Plangebiet repräsentiert eine innerstädtische Brache, genannt Trümmerschutthügel, im städtebaulich sensiblen Altstadtbereich zwischen Elbbahnhof und Kavalier Scharnhorst im Stadtteil Altstadt mit Blick auf die Elbe.

Das ca. 1,5 ha große Areal ist von innerstädtischen Grünflächen, Bauflächen und Verkehrsanlagen umgeben.

Der gesamte Untergrund ist mit Trümmerschuttaufhaldungen aus dem 2. Weltkrieg und mit Resten der Festungsbauten des Kavaliers Scharnhorst belegt. Unter dem Trümmerschutt werden auch die Reste des Kriegswasserwerkes vermutet, das wie das Kavalier Scharnhorst als Baudenkmal gelistet ist.

Die Oberfläche ist mit sukzessiv aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern bestockt. Bis zu sechs Meter hoch türmt sich der Berg auf und wirkt heute wie eine natürliche Erhebung.



Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: Geofly GmbH 2019

Südwestliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2021

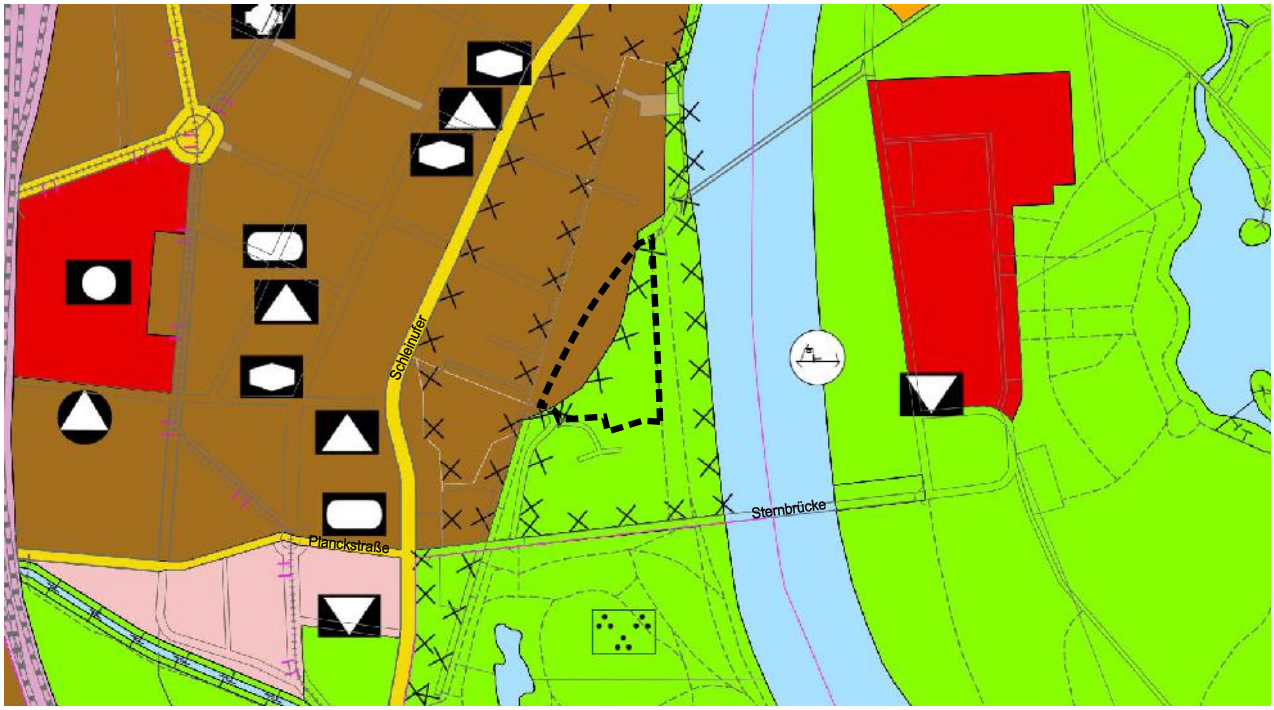
Südliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2021

Nordöstliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2021

Nördliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2021

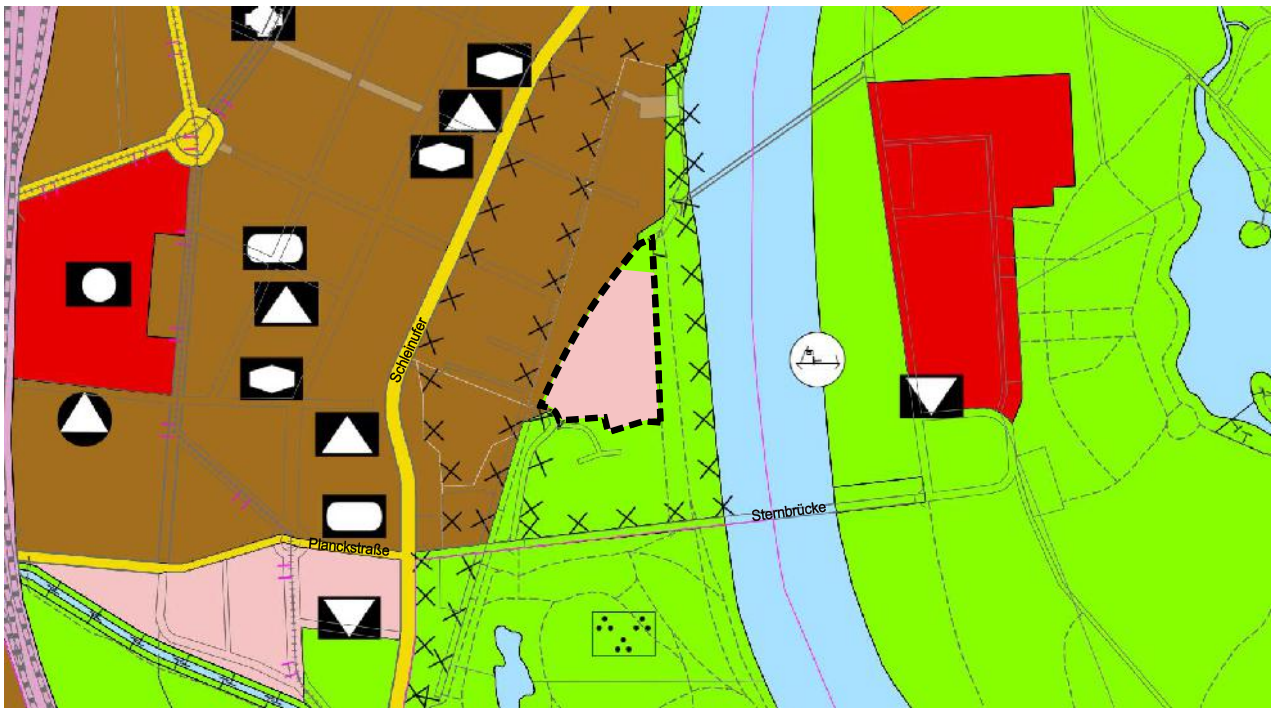
3.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Juli 2020



3.4 DARSTELLUNG DER 36. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

36. Änderung „Hammersteinweg Ostseite“



3.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 36. Änderung des F-Planes 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 formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010) inne. „[…] [Damit ist Magdeburg] als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. […] “ (vgl. Z 33 LEP 2010, 5.2.5 Z REP 2006).

Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein bzw. der Zuzug entsprechend qualifizierter Arbeitskräfte, für welche nachfragegerechte Wohnungen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stehen sollen, Magdeburg ist folglich auch als Wohnstandort zu entwickeln. Zudem ist gemäß dem im Landesentwicklungsplan enthaltenden Ziel (Z 28) das Oberzentrum Magdeburg u. a. als Wohnstandort zu entwickeln.

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist gemäß Grundsatz 4.11 G (REP 2006) Rechnung zu tragen, in zentralen Orten sind Flächen entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u.a. für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen (5.2.13 Z REP 2006). Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken (REP 2016 Z 13). Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht.
Die Entwicklung dieser Brachfläche entspricht dem Grundsatz G 13 (LEP 2010), wonach die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die Nutzung solcher Potenzialflächen verringert wird.

Im April 2019 verfügte die Landeshauptstadt Magdeburg über ein aktivierbares Wohnbauflächenpotential für 9.300 Wohnungen, davon zu 42 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (3.913 Wohnungen) und 58 % in Mehrfamilienhäusern (5.394 Wohnungen). Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030+) sowie zur Neuaufstellung des F-Planes haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau abdeckt. Mit ca. 50 Wohneinheiten ist die Entwicklung zu Wohnbauland im Plangebiet Hammersteinweg – Ostseite in die Berechnungen eingeflossen.

Beim Geschosswohnungsneubau setzt die Landeshauptstadt Magdeburg in erster Linie auf eine Verortung in Baulücken, auf Nachverdichtung bestehender Quartiere oder als Ersatz nicht mehr marktgängiger Gebäude im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung und der weiteren städtebaulichen Qualifizierung. Neue Wohnbauflächen nimmt der Geschosswohnungsneubau nur in einer untergeordneten Dimension in Anspruch. Mit einer baulichen Entwicklung des Trümmerschutthügels wird diesen städtebaulichen Prinzipien der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

3.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 36. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

3.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 36. Änderung des F-Planes 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 36. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ erfolgt, wird die im Rahmen der 36. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wird von der der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB abgesehen, da diese im Rahmen des B-Planes „242 -2.1 Hammersteinweg Ostseite“ erfolgen.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 36. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 36. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 36. Änderung wird damit wirksam.

3.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 36. Änderung des F-Planes 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 36. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 242-2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ befindet sich im Entwurfsverfahren. Diese Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Umweltprüfung im Rahmen der 36. 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 36. Änderung des F-Planes werden jedoch 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.

3.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

3.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK 2030+)

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit der Perspektive 2030 (ISEK 2030+) erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für die Bürger und Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen.

Gemäß dem darin enthaltenden Leitbild „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ ist die Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang des schienengebundenen Nahverkehrs zu intensivieren. Auch wurden die städtebaulichen Leitbilder: „Magdeburg –Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben – Familienfreundlich Leben: Familienfreundliches Umfeld durch attraktive Wohnquartiere mit entsprechender Infrastruktur“ und „Magdeburg – Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel – Stadt der jungen Leute: Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen und Familienbildung unterstützen“ berücksichtigt.

Damit das Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, sind die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

3.9.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, in dem das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes enthalten ist, liegt im Entwurf und mit Beschluss-Nr. 1120-034(VI)16 seit Mitte 2016 vor.

Im Bereich der 36. Änderung stellt das Grünkonzept eine sonstige Grünfläche und Freiraum dar.

Nach 1945 wurden auf dem Gelände bis in die 1960er Jahre hinein Kriegstrümmer abgeladen, sowie gewerbliche und industrielle Abfälle. Wie schon unter Pt. 2.2 erwähnt, soll sich unter den Trümmern ein denkmalgeschütztes ehemaliges Wasserwerk befinden. Seit den späten 1990er Jahren wird das Gelände kontinuierlich durch verschiedene Sukzessionsstadien geprägt. Trotz der vorhandenen Vegetation handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche, welche zudem gut erschlossen ist. Unter Berücksichtigung der für Magdeburg geltenden Leitbilder, innerstädtische Brachflächen, sowie Flächen mit Anschluss an die Infrastruktur und ÖPNV, wird aus städtebaulicher Sicht eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung favorisiert.

3.9.3 ÖKOLOGISCHE BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE

Die Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gewinnen vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Diesbezüglich erfolgten Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen im Beiplan Nr. 20a *Ökologische Baubeschränkungsbereiche* festhalten.

Das Plangebiet der 36. Änderung befindet sich außerhalb einer der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen und somit außerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsbereiches. Auch Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

3.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

3.10.1 ÄNDERUNG VON GRÜNFÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, das Plangebiet der 36. Änderung komplett als Grünfläche auszuweisen, wird nicht mehr verfolgt.

So soll nach Beschlusslage des Stadtrates die im derzeit aktuellem F-Plan dargestellte Grünfläche zu einem überwiegenden Teil in Wohnbaufläche umgewandelt werden (*Pt. 3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit*).

3.10.2 ÄNDERUNG GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Die am westlichen Plangebietsrand ausgewiesene gemischte Baufläche soll mit der 36. Änderung in Wohnbaufläche umgewandelt werden (*Pt. 3.1 Planungsanlass*).

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche, welche sich westlich des Plangebietes erstreckt, ragt in das Plangebiet hinein, so dass hier zugunsten der Ausweisung von Wohnbaufläche eine Zurücknahme im Geltungsbereich der F-Planänderung erfolgen muss.

3.11 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 F-Plan 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.

3.12 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des F-Planes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergibt, werden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst. Aufgrund des mit der 36. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan *Grünflächensystem* sowie der Beiplan *Wohnbauflächenpotenziale* 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 Flächennutzungsplan		36. Änderung des Flächennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Gemischte Baufläche	0,5	33	0	0	-0,5
Wohnbaufläche	0	0	1,3	87	1,3
Grünfläche	1	67	0,2	13	-0,8
gesamt	**1,5**	**100**	**1,5**	**100**	