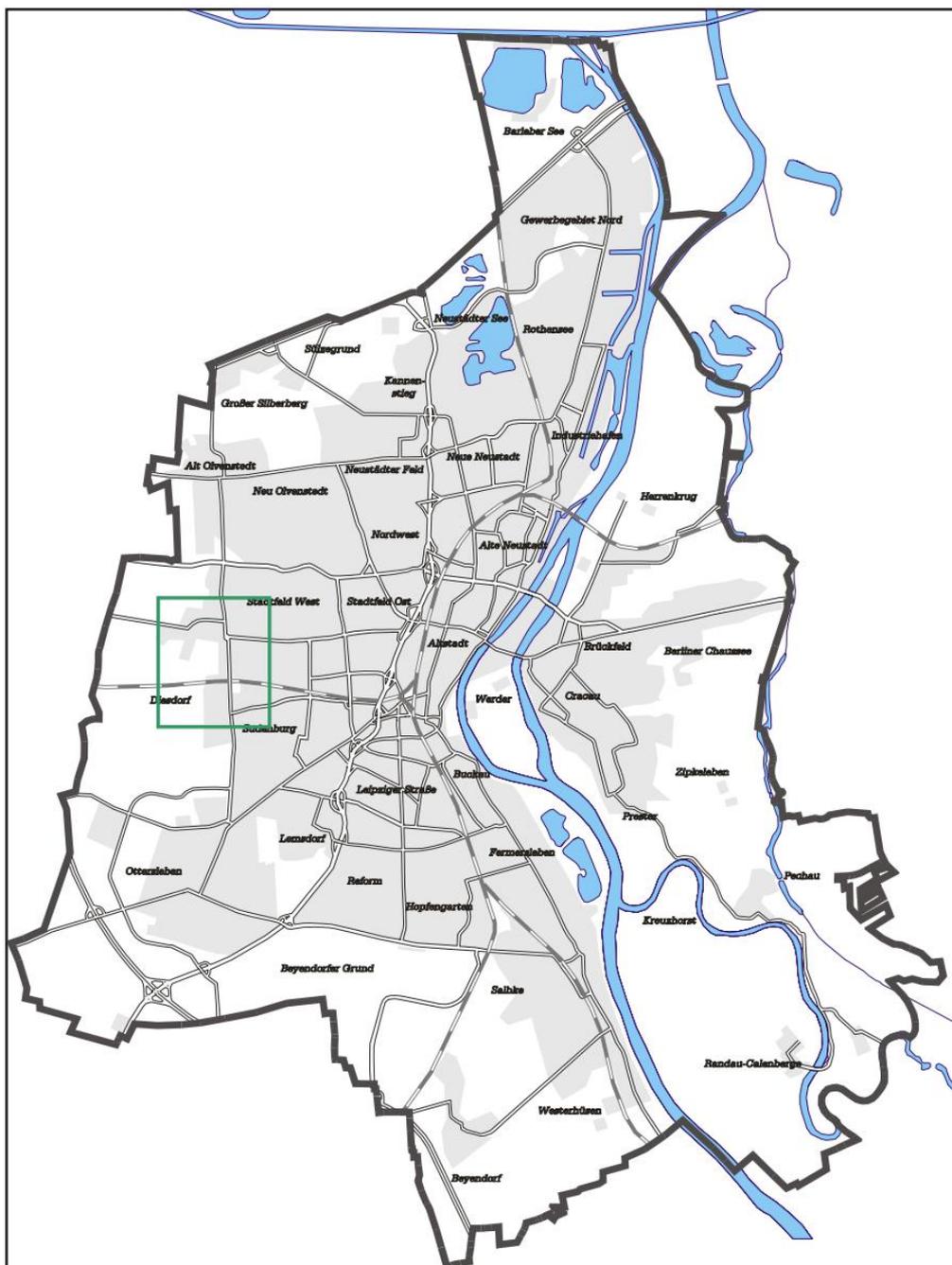


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg
„Diesdorf südlich Wendeschleife“

Begründung

Stand: März 2021

1 INHALT

1.1	EINLEITUNG	3
1.2	ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG	3
2	DIE 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „DIESDORF SÜDLICH WENDESCHLEIFE“	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Grösse und Beschaffenheit	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	6
2.4	Darstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
2.5	Raumordnung und Landesplanung	8
2.6	Rechtliche Grundlagen	10
2.7	Aufstellungsverfahren	10
2.8	Umweltrechtliche Belange	11
2.9	Städtebauliche Konzepte	12
2.9.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	12
2.9.2	Handlungskonzept Freiraum	13
2.9.3	Ökologische Baubeschränkungsgebiete	14
2.10	Die Änderungen im Einzelnen	15
2.10.1	Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche	15
2.10.2	Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Grünfläche	16
2.11	Ver- und Entsorgung	16
2.12	Überarbeitete Beipläne	16
3	Flächenbilanz	17

28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Diesdorf südlich Wendeschleife“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“

1.1 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 im November 2011 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.

1.2 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 28. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Diesdorf südlich Wendeschleife“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 367-3 "Diesdorf südlich Wendeschleife" um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

2 DIE 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „DIESDORF SÜDLICH WENDESCHLEIFE“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, die derzeit als Acker genutzte Fläche im Stadtteil Magdeburg-Diesdorf, südlich der Straßenbahnwendeschleife „Am Thie“, für den individuellen Wohnungsbau unter Berücksichtigung klimaökologischer Aspekte zu entwickeln.

Um das Vorhaben zu realisieren, erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.01.2019 der Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“.

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche dar.

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind.

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

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Stadtteil Magdeburg-Diesdorf.

Das rd. 14 ha große Areal liegt südlich der Straßenbahnwendeschleife zwischen den Straßen „Am Thie“, „Am Neuber“, „Diesdorfer Wuhne“ und „Diesdorfer Privatweg“.



Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: Geofly GmbH, Stand 05/2017, Produktion 16.05.2018



Blick von der Straße „Am Neuber“ auf die Straßenbahnwendeschleife im Norden des Plangebietes der 28. Änderung, Foto: Stadtplanungsamt, Februar 2019



Zufahrt von Westen von der Straße „Am Neuber“ in das Plangebiet der 28. Änderung, Foto: Stadtplanungsamt, Februar 2019

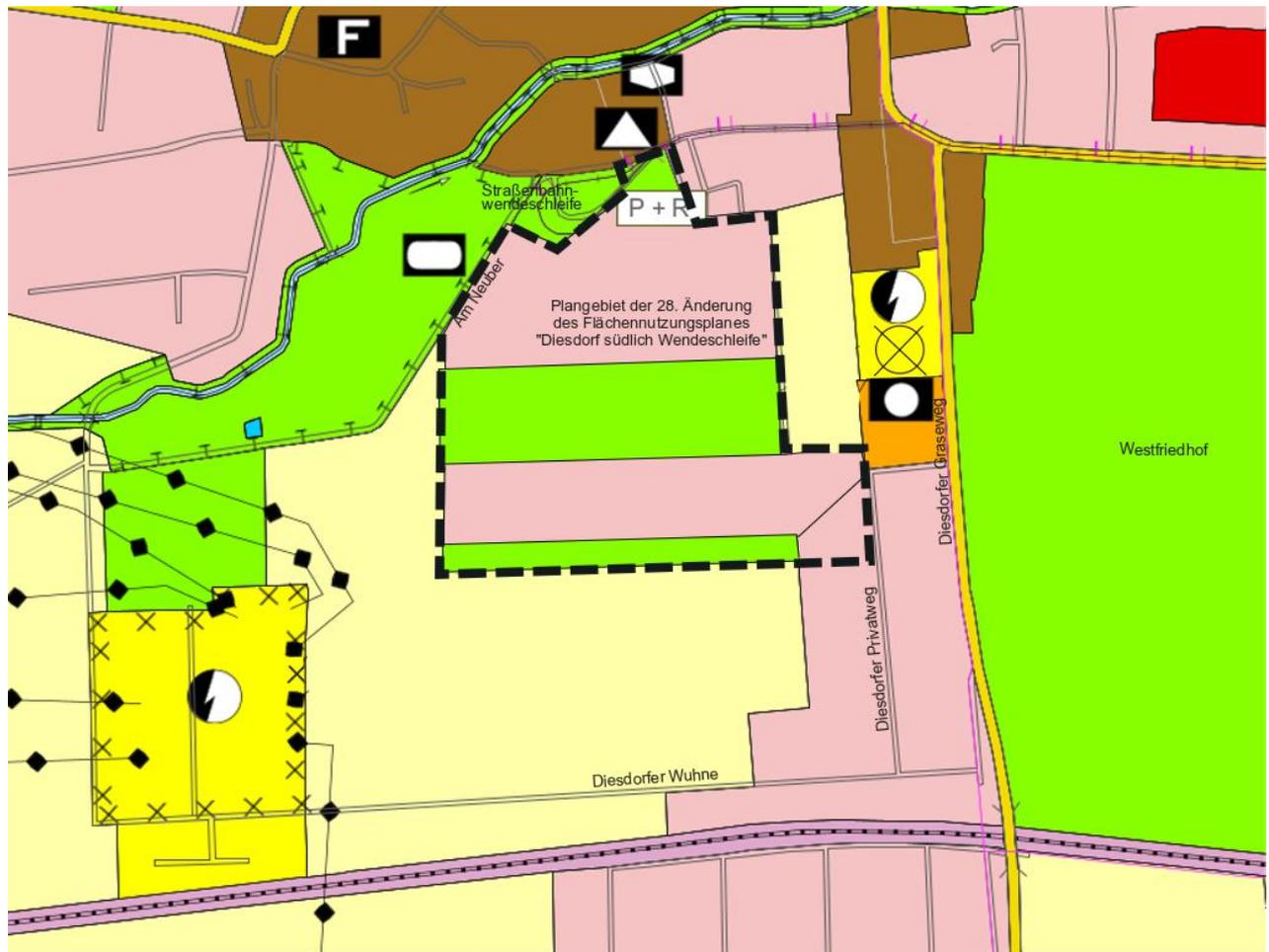
2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand 23.01.2020



2.4 DARSTELLUNG DER 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

28. Änderung „Diesdorf südlich Wendeschleife“



2.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 28. 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.

Unter Berücksichtigung des im Landesentwicklungsplan enthaltenden Zieles (Z 2) sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demografischen Wandels zu beachten, sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und räumliche Bevölkerungsverteilung.

Gemäß dem Ziel (Z 2 LEP 2010) und einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg soll mit der 28. Änderung „Diesdorf südlich Wendeschleife“ die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche im Stadtteil Diesdorf in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Aktuelle Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sowie zur Neuaufstellung des F-Planes haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau ohne die Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht decken kann. So wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon 75 % im Einfamilien- und Zweifamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 10 Jahren ein Bedarf von mindestens 3.250 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Weiterhin sind

gemäß Aussagen des ISEK Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen.

Obwohl ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurden u. a. Lösungsansätze erarbeitet, wie sich die neu auszuweisende Wohnbaufläche auf das Stadtgebiet verteilen soll (*Pt. 2.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept*). Mit der Fortschreibung des ISEK 2030+, welche bis Ende 2020 abgeschlossen sein soll, wird die Fläche im Plangebiet der 28. Änderung als Wohnbauflächenpotenzial vorgehalten.

Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Diesdorf südlich Wendeschleife“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen gem. den raumordnerischen Zielstellungen des LEP 2010, REP 2006:

Die geplante Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 5.2.5 Z REP 2006) bzw. mit der unmittelbar anliegenden Straßenbahnanbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht. Die mit der integrierten Lage des Plangebietes (in direkter Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten, unweit des alten Ortskernes und in fußläufiger Entfernung zu bestehenden Sozialeinrichtungen (Schule, Kita etc.) und Versorgungseinrichtungen verbundene Vermeidung von zusätzlichem Verkehr entspricht zudem dem Grundsatz 4.12 G (REP 2006). Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (LEP 2010 Z 22, 5.1.4 Z REP 2006). Das Plangebiet ist nur ca. 450 bis 500 m vom alten Ortskern des Stadtteiles Diesdorf entfernt liegt.

Durch die Umnutzung soll eine Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang südlich des alten Dorfkerns von Diesdorf ermöglicht werden, zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.

Die Plangebiet dient zudem der Vernetzung vorhandener Biotop bzw. Biotopstrukturen durch die darin enthaltenen Grünflächen. Die großflächig angebundene Durchgrünung in Ost-West-Richtung in der Kernzone des Plangebietes wird eine zukünftig prägende Erweiterung der Grünstruktur in der Ortslage Diesdorf darstellen (G 13 REP 2016). Die das Plangebiet eingrenzenden Hecken nehmen zudem die Funktion einer Ortsrandbegrünung der Siedlungsstruktur auf, schirmen die Siedlung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland ab und verbessern das Landschaftsbild (G 14 REP 2016). Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Schrotetal“ (REP 2006 Ziffer 5.7.3.5 Z Nr. 32) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant. Die Funktion des Vorbehaltsgebietes, einer Isolation von Biotopen entgegen zu wirken (5.7.3.1 G REP 2006), wird durch die Entwicklung der Grünflächen unterstützt.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 28. 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.

2.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 28. 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 28. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“ erfolgt, wird die im Rahmen der 28. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) wurde im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung am 07.05.2019 durchgeführt. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 3 (1) Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 28. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 26 vom 23.10.2020.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 28. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 28. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 28. 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 28. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 367-3 "Diesdorf südlich Wendeschleife" 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 28. 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 28. 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.

2.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

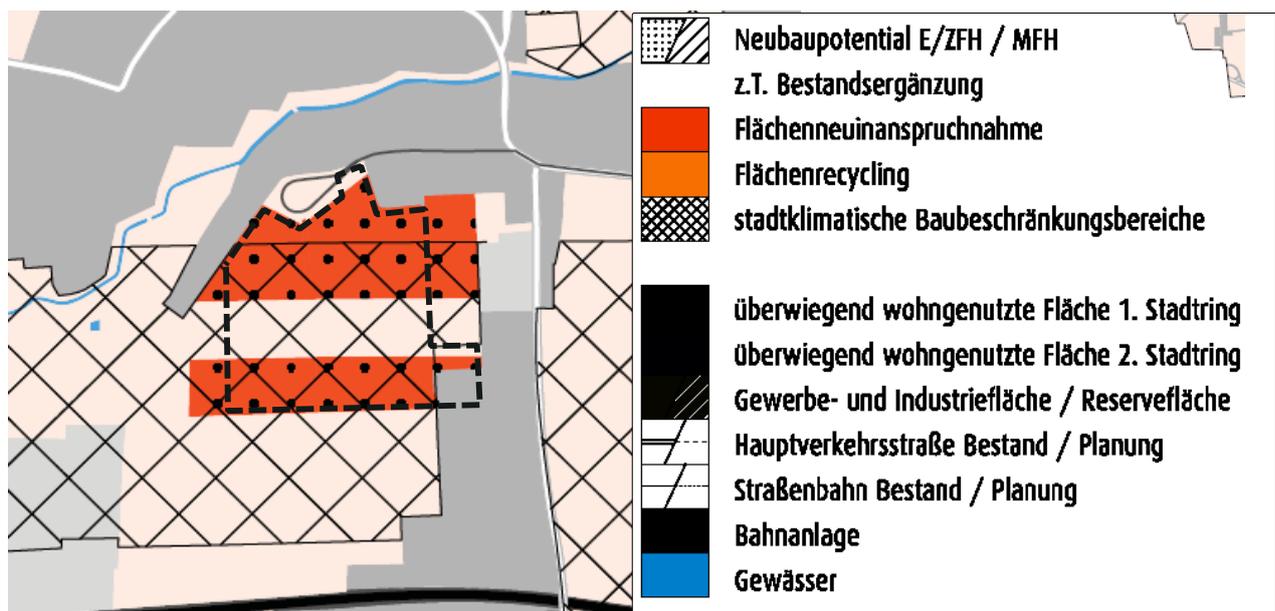
Die Landeshauptstadt Magdeburg hat 2020 das überarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030+ beschlossen. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für die Bürger und 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.

Das ISEK 2030+ sieht im Plangebiet der 28. Änderung eine überwiegende Flächenneuanspruchnahme für Wohnbaufläche vor. Überlagert wird das Plangebiet durch eine stadtklimatische Kaltluftleitbahn (Pt 2.9.3 Ökologische Baubeschränkungsgebiete).

Die mit der 28. Änderung geplanten Darstellungen entsprechen den Aussagen des ISEK 2030+.



Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg, Stand 2020

2.9.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

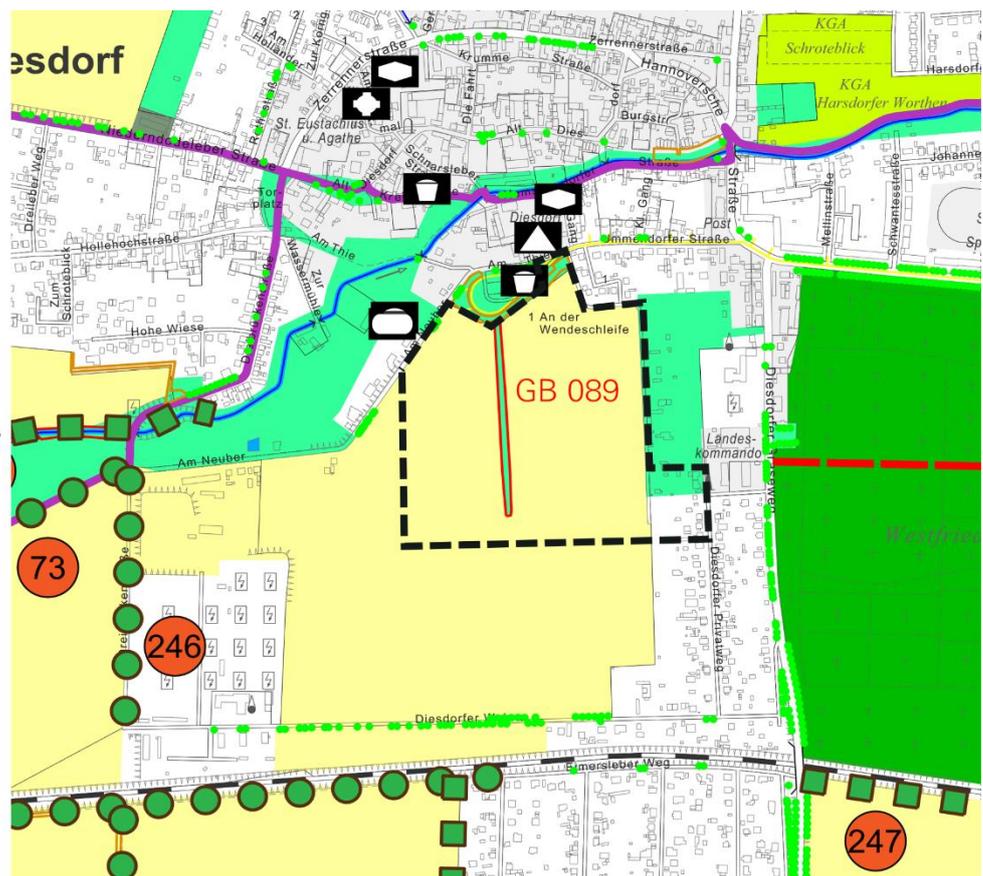
Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, in dem das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes enthalten ist, liegt im Entwurf mit Beschluss-Nr. 1120-034(VI)16 seit Mitte 2016 vor.

Im Bereich der 28. Änderung stellt das Grünkonzept einen geschützten Biotop GB 089 dar. Es handelt sich dabei um eine von Nord nach Süd verlaufende Feldgehölzfläche im Bereich des Plangebietes, inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese Darstellung entspricht auch dem derzeitigen Bestand.

Im derzeit aktuellen F-Plan ist der betroffene Bereich als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen der 28. Änderung erfolgt in Abstimmung mit der UNB eine entsprechende Ersatzpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes (*Pt. 2.10.2 Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Grünfläche*). Die Änderung wird in den Entwurf zum Landschaftsplan und damit auch in das Grünkonzept übernommen.

Zeichenerklärung im
Plangebiet der 28.
Änderung

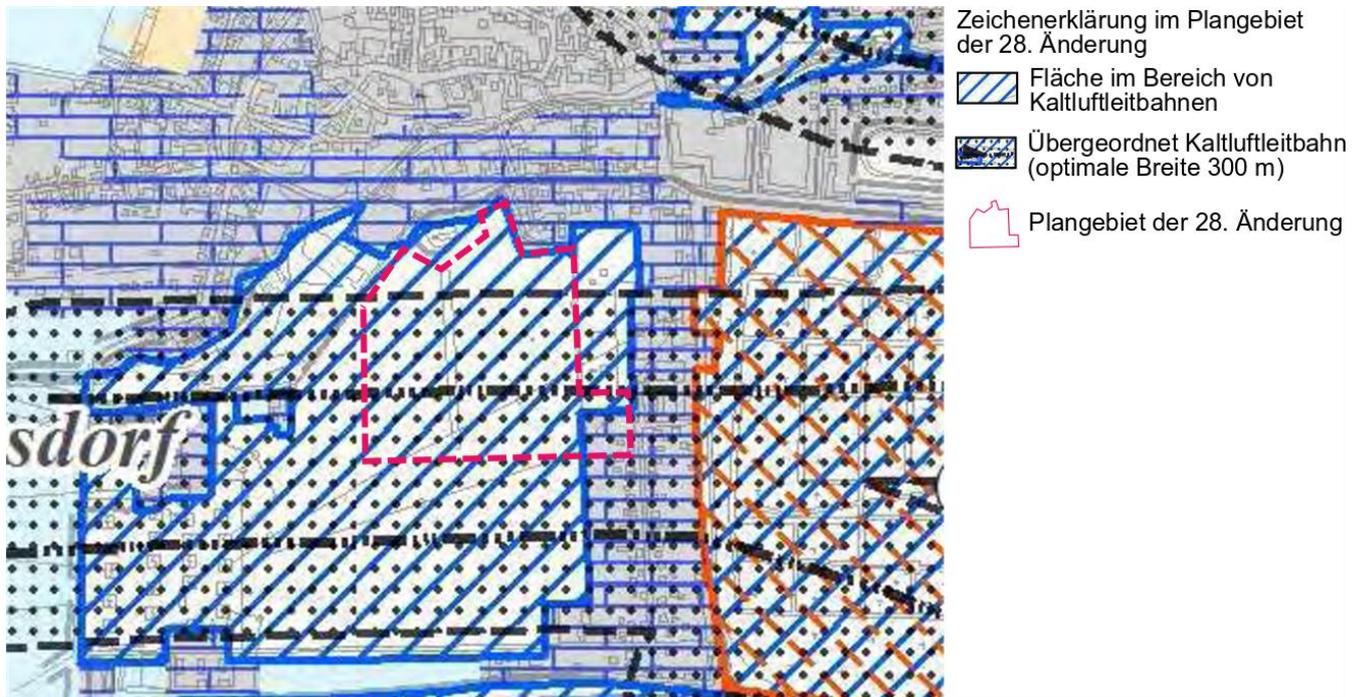
- sonstige Fläche mit Status nach Naturschutzrecht (Urheber: Amt 31 Stand: 28.09.2012) hier: GB 089 lineare Gehölzfläche
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- sonstige Grünfläche/Freiraum



Quelle: DS0313/16, Anlage 32: Karte 10.5 Grünkonzept

2.9.3 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 im Zusammenhang mit dem neuen Flächennutzungsplan Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen im Beiplan Nr. 20a *Ökologische Baubeschränkungsgebiete* festhalten.



Quelle: DS0218/17, Klimatologische Flächenfunktion, Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18

In dem Kartenwerk zum Beiplan 20a wurden die zentralen Bereiche, die sogenannten stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen, welche Flächen höchster Strömungsdynamik repräsentieren, linienhaft erfasst und flächenhaft mit einem Puffer von 300 m ausgewiesen. Die Kernzonen dieser Leitbahnen, die inneren 100 m, sind die Bereiche mit der höchsten Strömungsdynamik, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. In diesem Zusammenhang ist bei einer geplanten Bebauung in einer Kaltluftleitbahn außerhalb der Kernzone eine Ausrichtung der Baukörper mit niedriger Gebäudehöhe parallel zur Strömungsrichtung anzuordnen. Festlegungen zur Gebäudehöhe, Überbauungsgrad etc. erfolgen im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“.

Der oben dargestellte Kartenausschnitt zeigt, dass sich das Plangebiet der 28. Änderung innerhalb einer der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen befindet.

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel im Plangebiet der 28. Änderung, Landwirtschaft zu betreiben, wird im Zusammenhang mit den fortgeschrittenen demografischen und wirtschaftlichen Verhältnissen und den damit verbundenen Wünschen nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg nicht mehr verfolgt.

So soll nach Beschlusslage des Stadtrates die im derzeit aktuellem F-Plan dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche, welche sich im Plangebiet der 28. Änderung befindet, zu einem überwiegenden Teil in Wohnbaufläche umgewandelt werden (*Pt. 2.1 Planungsanlass*).



Quelle: Blick von Südosten in das Plangebiet hinein Foto: Stadtplanungsamt Februar 2019

Wie schon unter Pt. 2.9.3 *Ökologische Baubeschränkungsgebiete* dargelegt, befindet sich das Plangebiet inmitten einer Stadtklimatischen Kaltluftschneise. Die beabsichtigte Wohnbaufläche auf dem Diesdorfer Acker ist daher mit der 28. Änderung unter Berücksichtigung der Fachinformation zu den Stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten gemäß Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18 klimagerecht zu entwickeln. Hierzu werden im parallel anhängenden Bebauungsplan entsprechende Aussagen getroffen über die Größe der Grundstücke, den Überbauungsgrad, über die zukünftige Größe und über die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude (*Pt. 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen*).

2.10.2 ÄNDERUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE IN GRÜNFLÄCHE

Neben der Darstellung von Wohnbaufläche soll ein Teil der im Plangebiet der 28. Änderung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Und zwar betrifft dies den mittleren Bereich des Plangebietes.

Der mittlere Bereich befindet sich innerhalb einer stadtklimatischen Kaltluftleitbahn. Wie schon unter Pt. 2.9.3 *Ökologische Baubeschränkungsgebiete* erwähnt, sind die Kernzonen einer Kaltluftleitbahn von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit der 28. Änderung wird die Kernzone der stadtklimatischen Kaltluftleitbahn als Grünfläche dargestellt: Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Areal eine hohe ökologische Aufwertung mit dem Ziel, verschiedene Akteure einer ökologischen Stadtentwicklung zu vereinen (*B-Plan, Pt. 6.8 Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen*). Geplant sind diverse Blühstreifen, Bienenweiden, Landschaftskunst oder Umweltbildungsprojekte.

Aus ökonomischen Gründen ist im parallel anhängendem Bebauungsplanverfahren der nördliche als auch der südliche Bereich der Kernzone als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, allerdings ohne Baugrenzen, um die Freihaltung der Kernzone zu gewährleisten (*B-Plan, Pt. 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen*).

Des Weiteren erfolgt die Herausnahme des im aktuellen F-Planes dargestellten geschützten Biotopes *GB089*, bei der es sich um eine lineare Gehölzfläche handelt. Als Ersatz erfolgt mit der 28. Änderung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entlang der Südgrenze des Plangebietes die Darstellung eines großzügig gehaltenen Grünstreifens. Bezüglich Größe und Ausgestaltung wird in diesem Zusammenhang auf das parallel anhängende Bebauungsplanverfahren Nr. 367-3 „Diesdorf südlich Wendeschleife“ verwiesen (*B-Plan Pt. 6.8 Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen*).

2.11 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.

2.12 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 28. 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.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger Flächen-nutzungsplan		28. Änderung des Flä-chennutzungsplanes		Differenz (ha)
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	
Landwirtschaftliche Nutzfläche	12	86	0	0	-12
Wohnbaufläche	1	7	9	64	+ 8
Grünfläche	1	7	5	36	+ 4
gesamt	14	100	14	100	