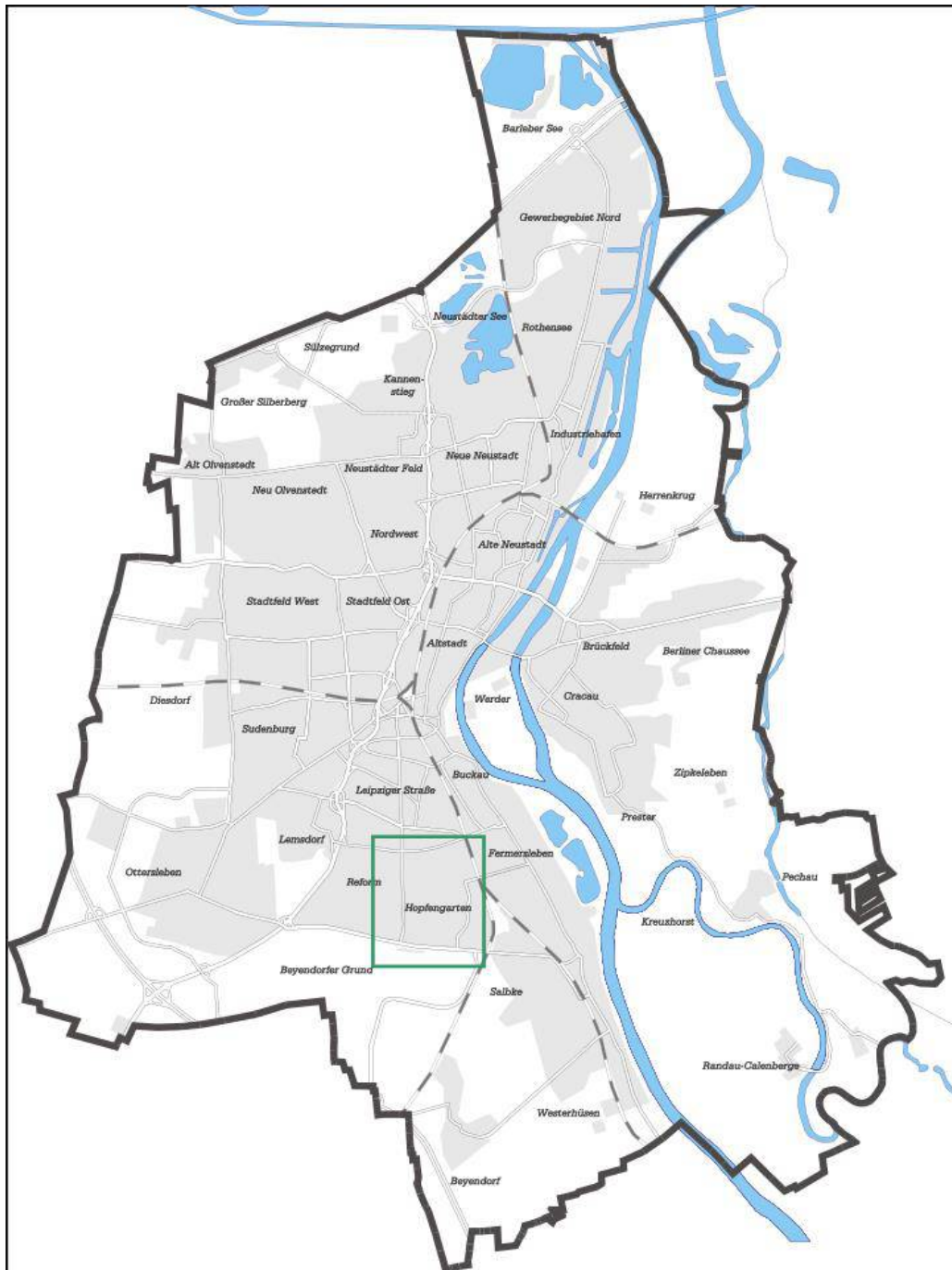


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Buchenweg“

Begründung

Stand: Juni 2021

1 INHALT

1.1	EINLEITUNG	3
1.2	ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG	3
2	DIE 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „BUCHENWEG“ .	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	6
2.4	Darstellung der 29. Änderung im Flächennutzungsplanes	7
2.5	Raumordnung und Landesplanung	8
2.6	Rechtliche Grundlagen	9
2.7	Aufstellungsverfahren	10
2.8	Umweltrechtliche Belange	10
2.9	Städtebauliche Konzepte	11
2.9.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
2.9.2	Handlungskonzept Freiraum	12
2.9.3	Ökologische Baubeschränkungsberiche	13
2.10	Die Änderungen im Einzelnen	14
2.10.1	Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ in Wohnbaufläche	14
2.11	Ver- und Entsorgung	14
2.12	Überarbeitete Beipläne	15
3	Flächenbilanz	15

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Buchenweg“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“

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 den Beschluss gefasst, den F-Plan 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 die Neuaufstellung des F-Planes 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 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Buchenweg“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 430-1 „Buchenweg“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

2 DIE 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „BUCHENWEG“

2.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Gelände im Stadtteil Hopfengarten, östlich der Leipziger Chaussee, handelt es sich um eine ehemals kleingärtnerisch genutzte Fläche zwischen Buchenweg und Lärchenstraße.

Es besteht die Absicht, die Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung vom 08.12.2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 430 - 1 „Buchenweg“ (Satzungsverfahren).

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ 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 Fläche entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals kleingärtnerisch genutzte Fläche im Stadtteil Hopfengarten.

Das rd. 1,45 ha große Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Buchenweg“ und „Lärchenstraße“.



Das Plangebiet aus der Luft: Geofly GmbH, 05/2017



Blick auf das Plangebiet westlich des Buchenweges Foto: Stadtplanungsamt Magdeburg



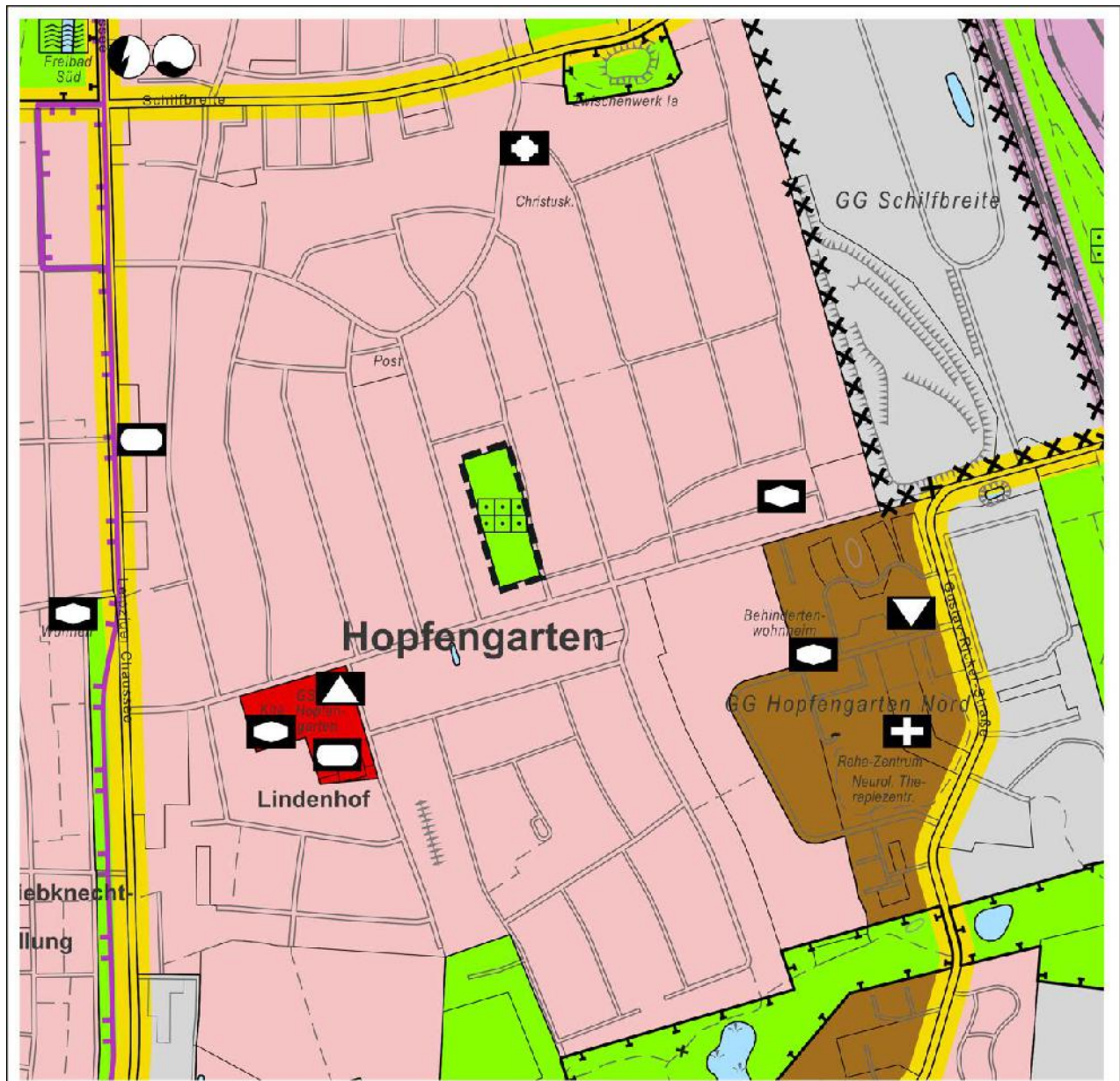
Blick in das Plangebiet hinein auf die Wohnbebauung in der Lärchenstraße,
Foto: Stadtplanungsamt Magdeburg



Aufgelassene Gärten im Plangebiet, Foto: Stadtplanungsamt

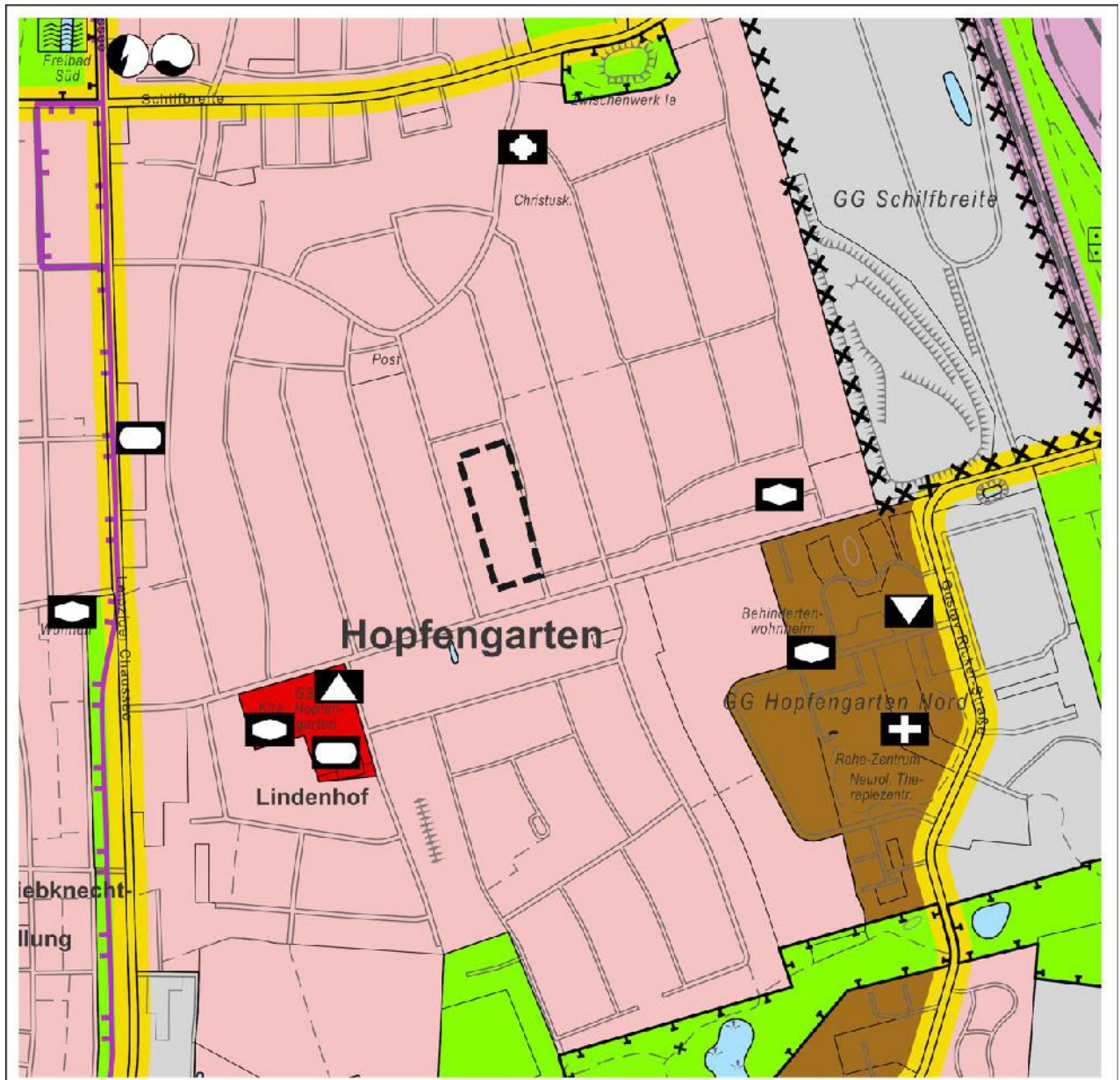
2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand: Juli 2020



2.4 DARSTELLUNG DER 29. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

29. Änderung „Buchenweg“



2.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 29. 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, Z 5.2.5 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 enthaltenen 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 (Z 5.2.13 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 enthaltenen Zieles (Z 2) sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demografischen Wandels zu beachten, sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen 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 29. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten im Stadtteil Hopfengarten 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 2030+) wurden u. a. Lösungsansätze erarbeitet, wie sich die neu auszuweisende Wohnbaufläche auf das Stadtgebiet verteilen soll (*Pt. 2.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept*). So wird auch das Plangebiet der 29. Änderung als Wohnbauflächenpotenzial vorgehalten.

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

Die geplante Siedlungsentwicklung - es handelt sich um eine aufgelassene Kleingartenanlage im Zentrum des Stadtteils Hopfengarten - ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, Z 5.2.5 REP 2006) bzw. mit der nahegelegenen Straßenbahnanbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht.

Die mit der integrierten Lage des Plangebietes (in Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten), unweit der Leipziger Straße und in fußläufiger Entfernung zu bestehenden Sozialeinrichtungen (Schule, Kita etc.) und Versorgungseinrichtungen verbundene Vermeidung von zusätzlichem Verkehr entspricht dem Grundsatz G 4.12 (REP 2006). Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (LEP 2010 Z 22, Z 5.1.4 REP 2006). Das Plangebiet ist rund 1 km vom Nahversorgungsbereich „Apollostraße“ entfernt.

Durch die Umnutzung soll eine Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang im Stadtteil Hopfengarten ermöglicht werden.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 29. 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 29. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 430-1 „Buchenweg“ erfolgt, wird die im Rahmen der 29. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung am 28.08.2018 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 29. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 29. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 29. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 29. Änderung des F-Planes werden Veränderungen von Nutzung und Gestalt der 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 29. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ 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 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Umweltprüfung im Rahmen der 29. 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 29. Änderung des F-Planes 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.

2.8 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.8.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (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.

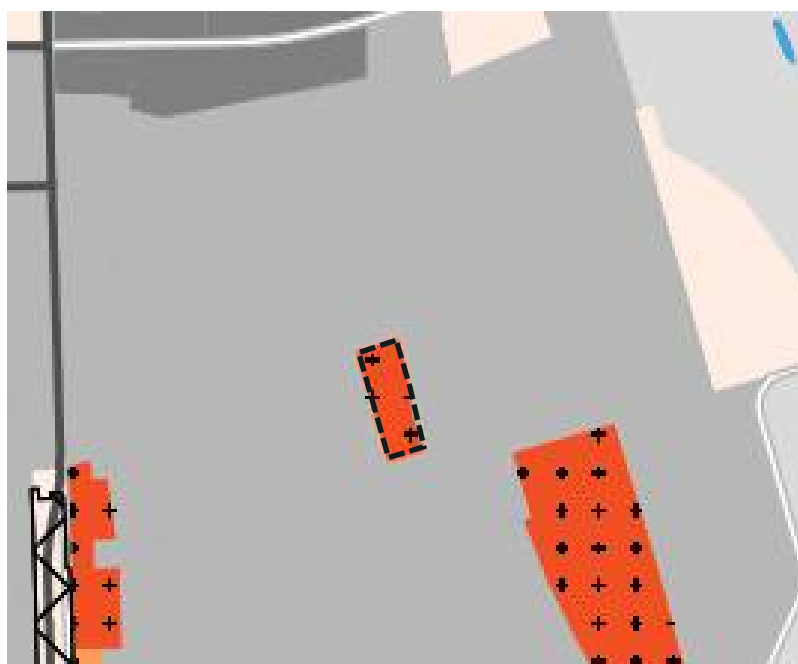
Gemäß dem darin enthaltenden Leitbild „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ ist die Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang des schienengebundenen Nahverkehrs zu intensivieren. Auch wurden die städtebaulichen Leitbilder: „Magdeburg – Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben – Familienfreundlich Leben: 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.

Das ISEK 2030+, welches der Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII)20 beschlossen hat, weist im Plangebiet der 29. Änderung eine Flächenneuanspruchnahme für Wohnbaufläche.

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.

Quelle: ISEK 2030+



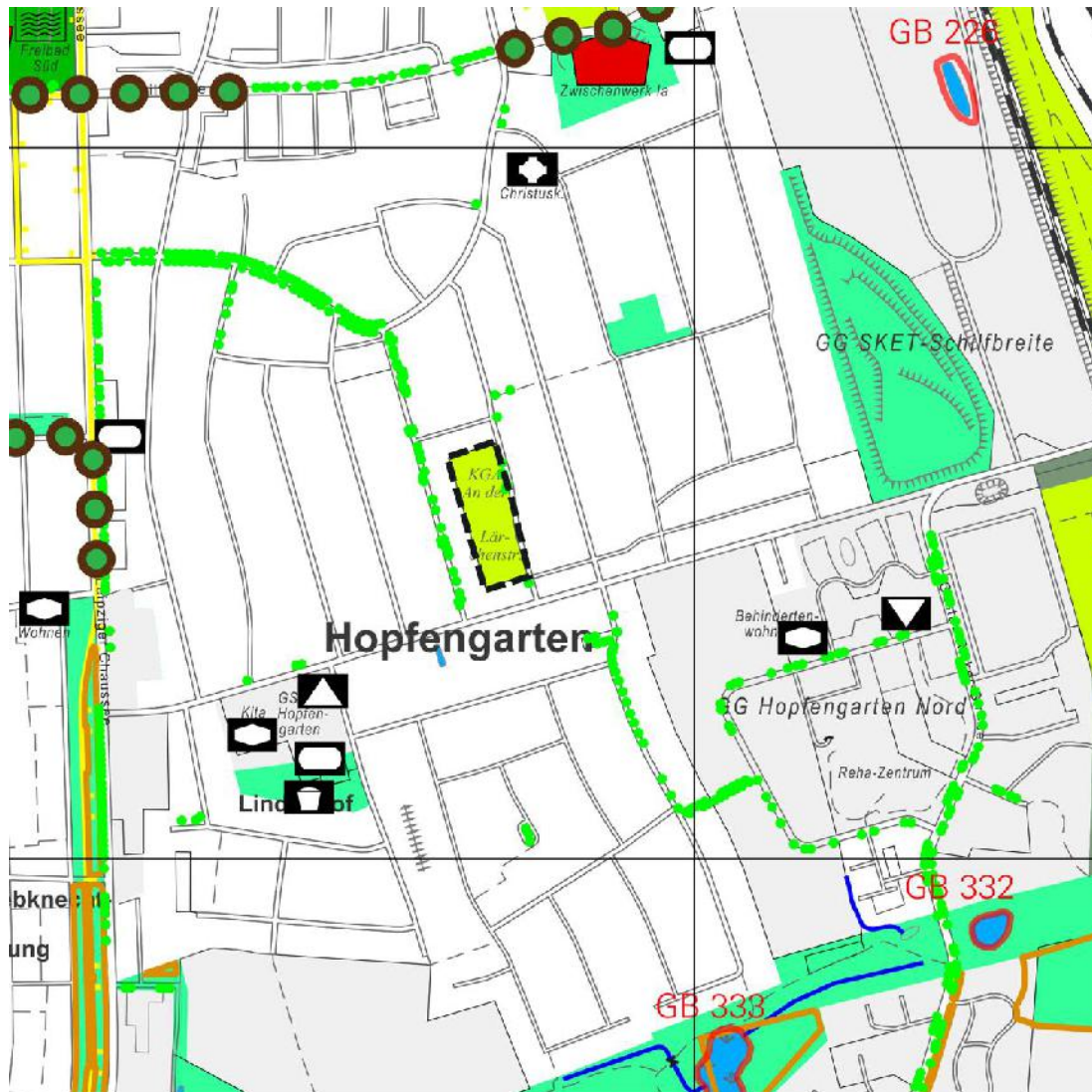
Zeichenerklärung im Plangebiet der 29. Änderung

	Wohnbauflächenpotenzial Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus
	Flächenneuanspruchnahme

2.8.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

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

Im Bereich der 29. Änderung sieht das Grünkonzept Kleingartenfläche vor. Es handelt sich aktuell um aufgelassenes Kleingartenland.



Zeichenerklärung im Plangebiet der 29. Änderung

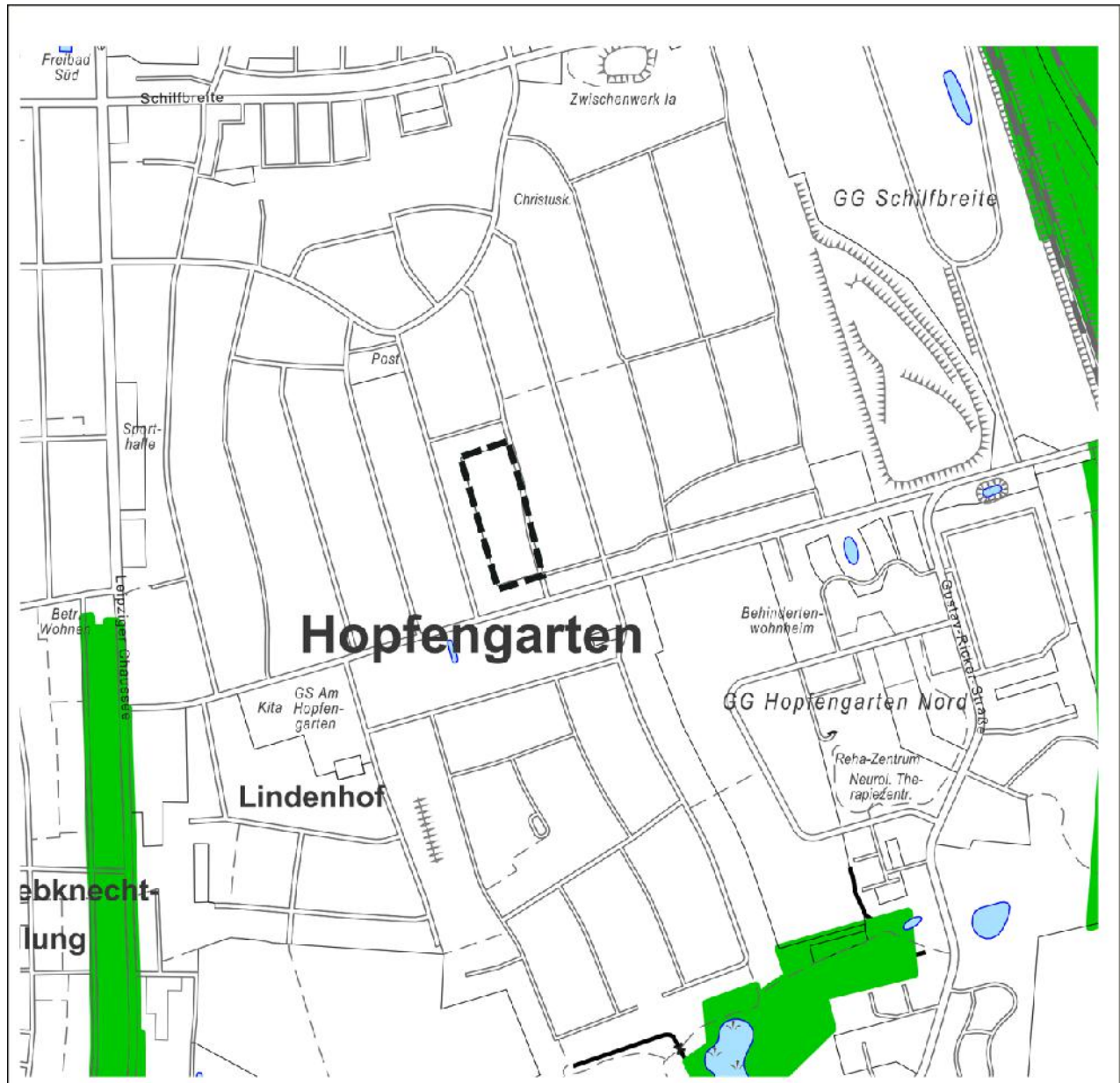
- sonstige Grünfläche / Freiraum
- Kleingartenanlage nach BKleingG

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

2.8.3 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 in einer Klimaanalyse, welche 2015 erarbeitet wurde, Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, die im Ergebnis die prioritär zu sichernden Strukturen im Beiplan zum neuen F-Plan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt, dass sich das Plangebiet der 29. Änderung außerhalb einer der stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahnen befindet.



 Flächen für den Klimaschutz,
die von Bebauung freizuhalten sind

Quelle: Ökologische Baubeschränkungsgebiete auf Grundlage der DS0218/17, Anlage Karte 3: Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete, Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18

2.9 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.9.1 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „KLEINGÄRTEN“ IN WOHNBAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, im Plangebiet der 29. Änderung Kleingartennutzung zu betreiben, ist nicht mehr aktuell. Die Fläche wurde veräußert, die Gärten sind aufgelassen.

Nach Beschlusslage des Stadtrates soll mit der 29. Änderung die im derzeit aktuellen F-Plan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten zugunsten von Wohnbaufläche umgewandelt werden (Pt. 2.1 *Planungsanlass*).

Angedacht sind ca. 20 Wohneinheiten. Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um Einzel- und Doppelhäuser. Näheres hierzu wird im parallel anhängenden Bebauungsplanverfahren Nr. 430-1 „Buchenweg“ rechtsverbindlich geregelt.



Das Plangebiet straßenbegleitend zum Buchenweg, Fotos: Stadtplanungsamt,

2.10 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.

2.11 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 29. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan *Grünflächensystem* sowie der Beiplan *Wohnen* 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		29. Änderung des Flä-chennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	1,45	100	0	0	-1,45
Wohnbaufläche	0	0	1,45	100	1,45
gesamt	1,45	100	1,45	100	