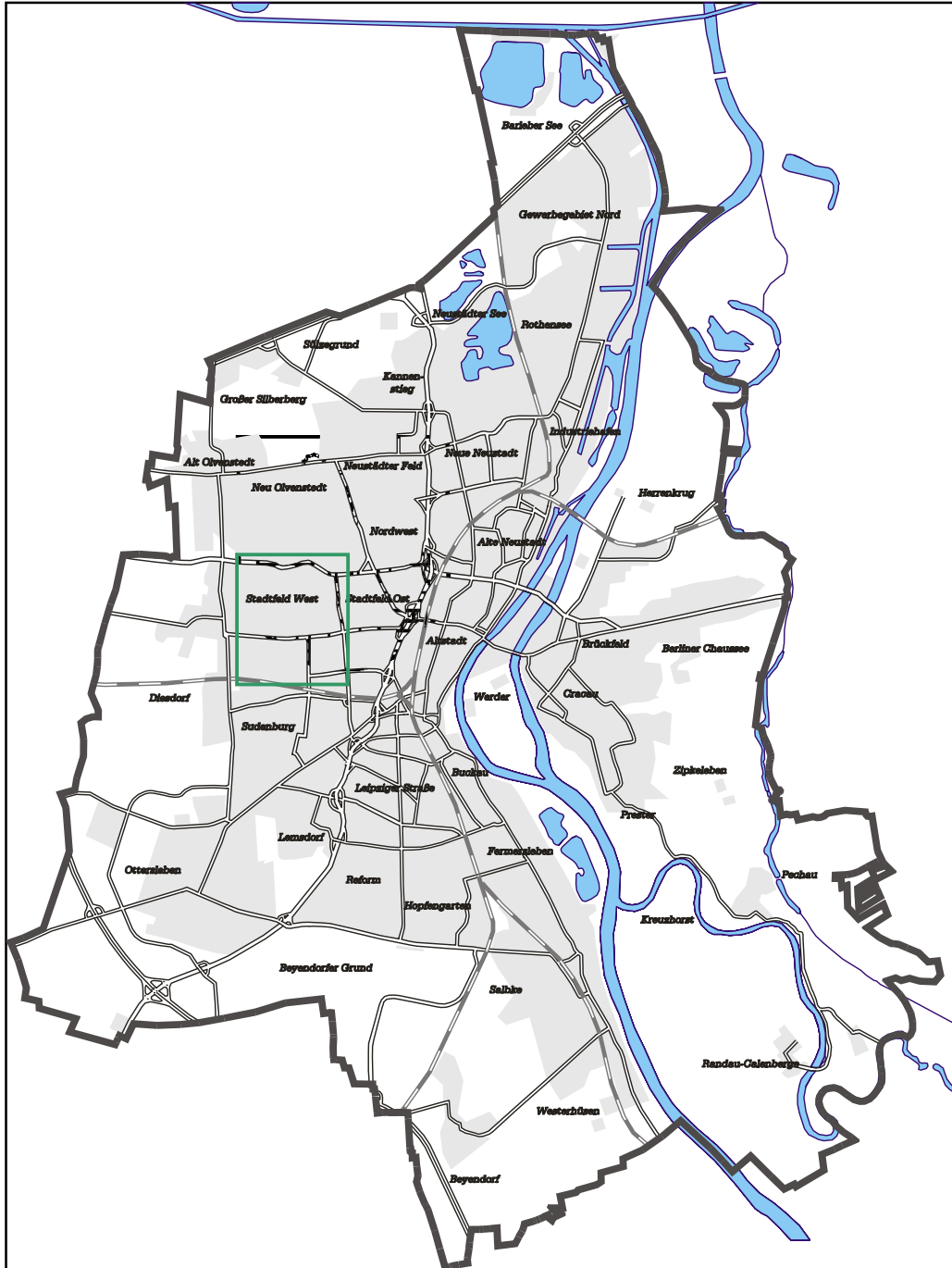


Stadtplanungsamt Magdeburg



Begründung

Seite 1 von 15

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	3
2	DIE 38. ÄNDERUNG DES F-PLANES „DEHMBERGSTRASSE / EISNERSTRASSE“	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Grösse und Besonderheit des Plangebietes	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan und die Darstellungen der 38. Änderung	5
2.4	Raumordnung und Landesplanung	6
2.5	Rechtliche Grundlagen	8
2.6	Aufstellungsverfahren	8
2.7	Umweltrechtliche Belange	9
2.8	Städtebauliche Konzepte	10
2.8.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	10
2.8.2	Handlungskonzept Freiraum	11
2.8.3	Ökologische Baubeschränkungsbereiche	12
2.9	Die Änderungen im Einzelnen	13
2.9.1	Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ in Wohnbaufläche	13
2.10	Ver- und Entsorgung	14
2.11	Überarbeitete Beipläne	14
3	FLÄCHENBILANZ	15

**38. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Dehmbergstraße / Eisnerstraße“
im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan
Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“**

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 den 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.

1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da die Neuaufstellung des F-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes 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 38. Änderung des F-Planes „Dehmbergstraße / Eisnerstrasse“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da dem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist. Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ ist die zeitnahe Entwicklung einer aufgelassenen Kleingartenanlage in Wohnbauland.

2 DIE 38. ÄNDERUNG DES F-PLANES „DEHMBERGSTRASSE / EISNERSTRASSE“

2.1 PLANUNGSANLASS

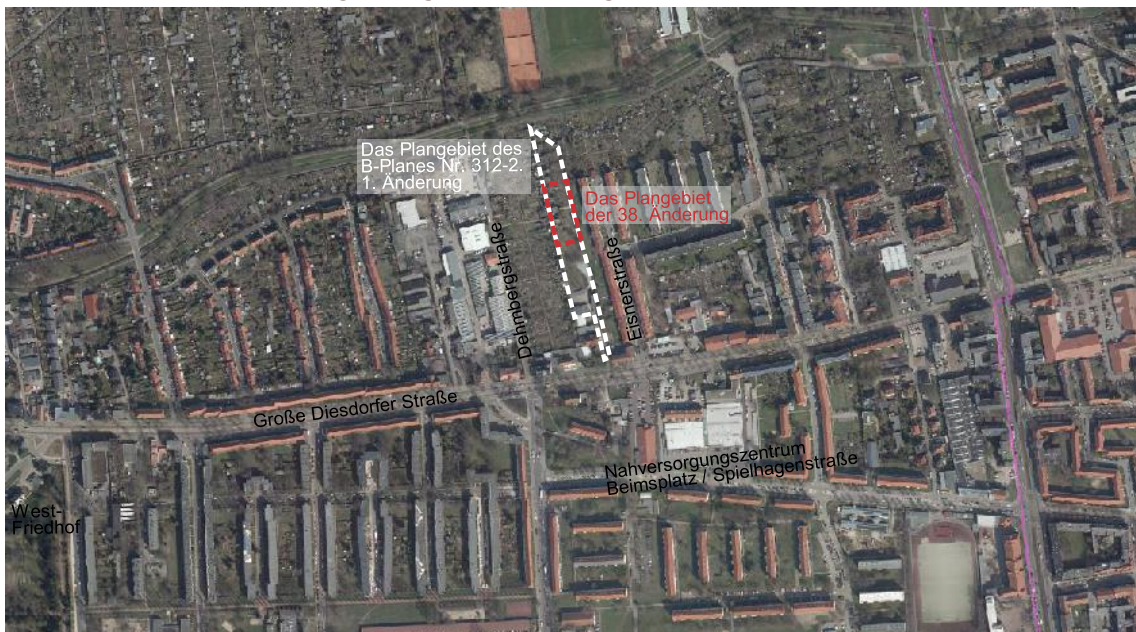
Es besteht die Absicht, auf einer ehemals genutzten Kleingartenfläche zwischen Dehmbergstraße und Eisnerstrasse“ im Stadtteil Stadtfeld West Wohnbauland zu entwickeln. Das Gelände liegt zurzeit brach.

Auf Antrag des Eigentümers, das Gelände für den Einfamilienhausbau zu entwickeln, erfolgte in der Stadtratssitzung vom 16.05.2019 der Beschluss über die Drucksache DS082/18 zum Bebauungsplan Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“.

Da der wirksame F-Plan im betroffenen Bereich Grünfläche darstellt, kann der Bebauungsplan nicht aus dem F-Plan entwickelt werden. Aus diesem Grund ist der F-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zu ändern, damit dem Entwicklungsgebot nach den Vorgaben des BauGB entsprochen werden kann und Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ zu ermöglichen.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene Kleingartenanlage. Die einzelnen Gartenlauben wurden bereits beseitigt, einige nicht mehr genutzte Lauben im hinteren Bereich bestehen noch.



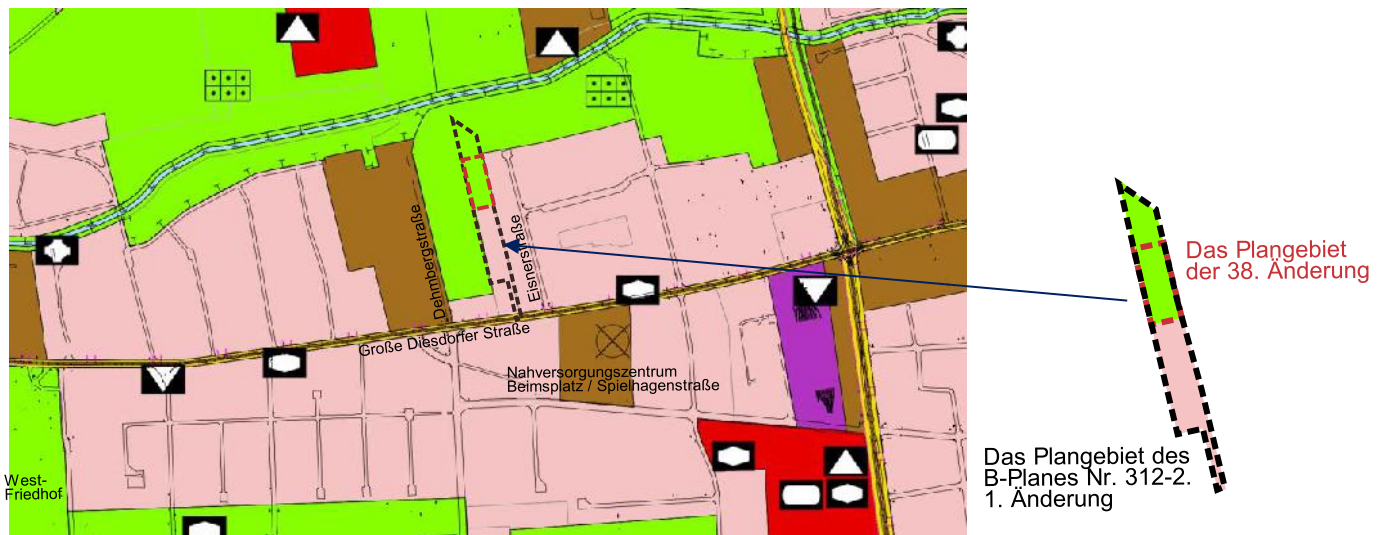
Luftbild, Quelle: LVermGeo Sachsen-Anhalt Stand 4/2018 Produktion: 07.12.2018

Eine direkte Anbindung der Fläche an öffentliche Verkehrsflächen ist nicht gegeben. Die Zuwegung zum Gelände erfolgt von der Großen Diesdorfer Straße über einen Privatweg. Die hierfür notwendigen bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Erschließung des Geländes betreffen nicht den F-Plan; diese erfolgen im Rahmen des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens.



Blick in das Plangebiet hinein.
Quelle: Stadtplanungsamt Mai 2021

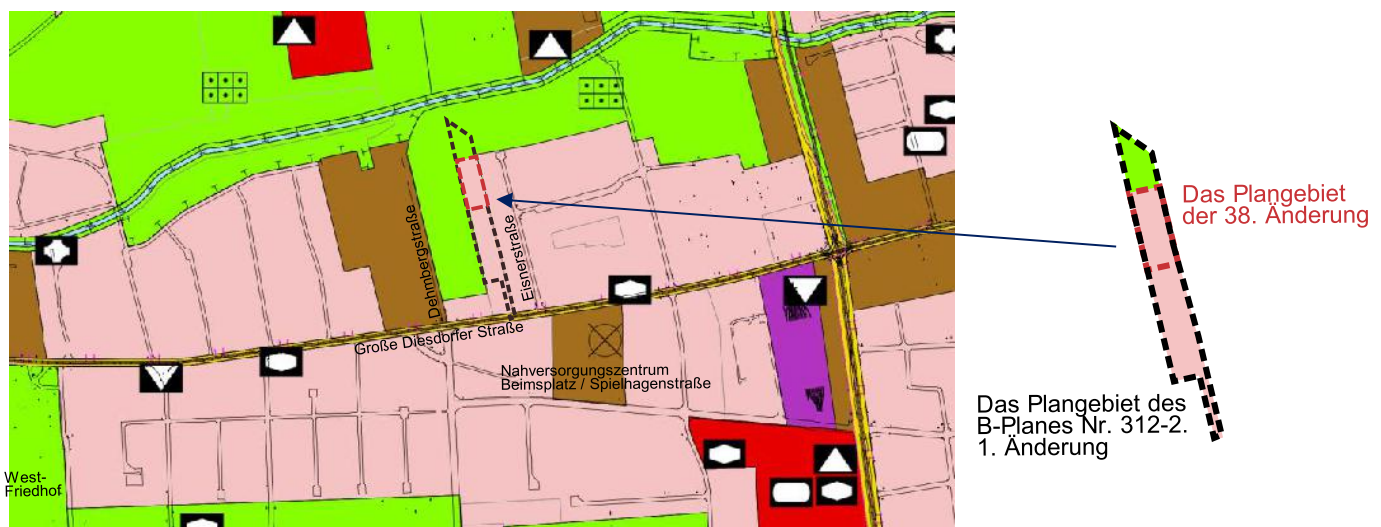
2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 38. ÄNDERUNG



Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand Juli 2020 mit dem Plangebiet der 38. Änderung

Die Darstellungen im F-Plan erfolgen grundsätzlich nicht parzellenscharf bzw. erfolgen generalisiert. Unter dieser Maßgabe werden Einzelflächen im F-Plan in der Landeshauptstadt Magdeburg i.d.R. ab einer Größenordnung von 1 ha ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2500 m² und liegt damit außerhalb der Darstellungsrelevanz auf F-Planebene, sodass eine F-Planänderung zunächst nicht notwendig erscheint. Die im Plangebiet bestehende Grünfläche knüpft an das gesamtstädtische Grünsystem an und definiert somit die Abgrenzung vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum. Durch die Umwandlung in Wohnbaufläche wird diese Abgrenzung verschoben und damit die ursprüngliche Planung im Grundsatz verändert.



38. Änderung "Dehmbergstraße / Eisnerstraße"

Dieser Umstand erfordert eine entsprechende Anpassung hinsichtlich einer Änderung im F-Plan.

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 38. 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.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes fand im Zeitraum vom 16.11. – 18.12.2020 und 11.01. – 05.03.2021 statt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu betrachten (§ 4 (1) RoG).

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, REP, 2. Entwurf Z 17).

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 (2. Entwurf REP 2020, Z 12). 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 38. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten im Stadtteil Stadtfeld West 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 3.000 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.

Zur Steigerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potenziale gemäß 2. Entwurf REP 2020, G 23 genutzt werden. Die aufgelassenen Kleingärten stellen solche Potenzialflächen dar.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+) wurden u. a. Lösungsansätze erarbeitet, wie sich die neu auszuweisende Wohnbaufläche auf das Stadtgebiet verteilen soll (*Pt. 2.8.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept*). So wird auch das Plangebiet der 38. Änderung als Wohnbauflächenpotential vorgehalten.

Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Dehmbergstraße / Eisnerstrasse“ 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 mit teilweiser Beräumung im Zentrum des Stadtteils Stadtfeld West - ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 2. Entwurf REP 2020, Z 9) bzw. mit der nahegelegenen Straßenbahnanbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht.

Die mit der integrierten Lage des Plangebietes verbundene Vermeidung von zusätzlichem Verkehr entspricht dem Grundsatz G 4.12 (REP 2006). Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten, bestehende Sozialeinrichtungen und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar (Schule, Kita etc.). Das Plangebiet ist rund 100 m vom Nahversorgungszentrum „Beimsplatz / Spielhagenstraße“ entfernt. Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (LEP 2010 Z 22, 2. Entwurf REP 2020, Z 8).

Durch die Umnutzung soll eine Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang im Stadtteil Stadtfeld West ermöglicht werden. Damit entspricht das Plangebiet den Aussagen des im 2. Entwurf REP 2020 enthaltenen Grundsatz G 24, wonach „[...] die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden soll. [...]“

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 38. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nachfolgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 38. 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 38. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ erfolgt, wird die im Rahmen der 38. 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 10.09.2020 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 38. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 38. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der F-Plan in seiner 38. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 38. 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.



Das Plangebiet der 38. Änderung, Quelle: Stadtplanungsamt Mai 2021

Der dem 38. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ 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. Laut Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 312-2, 1. Änderung „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“, auf dessen Planungsebene bereits ein Umweltbericht erarbeitet wird.

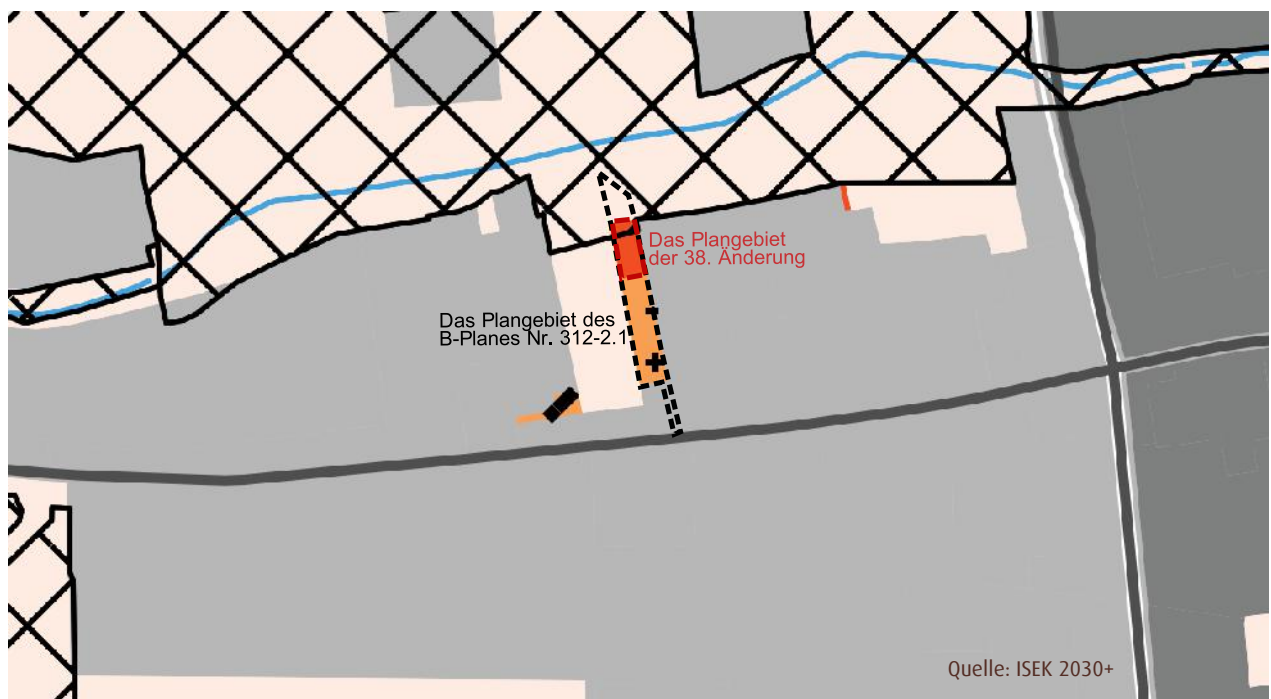
Im Rahmen der 38. Änderung ist aufgrund der geringen Flächengröße der Siedlungserweiterungsfläche und der geplanten Wohnnutzung absehbar, dass von der Fläche weniger schwer wirkende Auswirkungen auf die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausgehen werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

Aufgrund der Vornutzung der Fläche und der geringen Größe des Plangebietes wird keine Alternativprüfung durchgeführt, da bereits mittels ISEK Potenziale ermittelt wurden.

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.



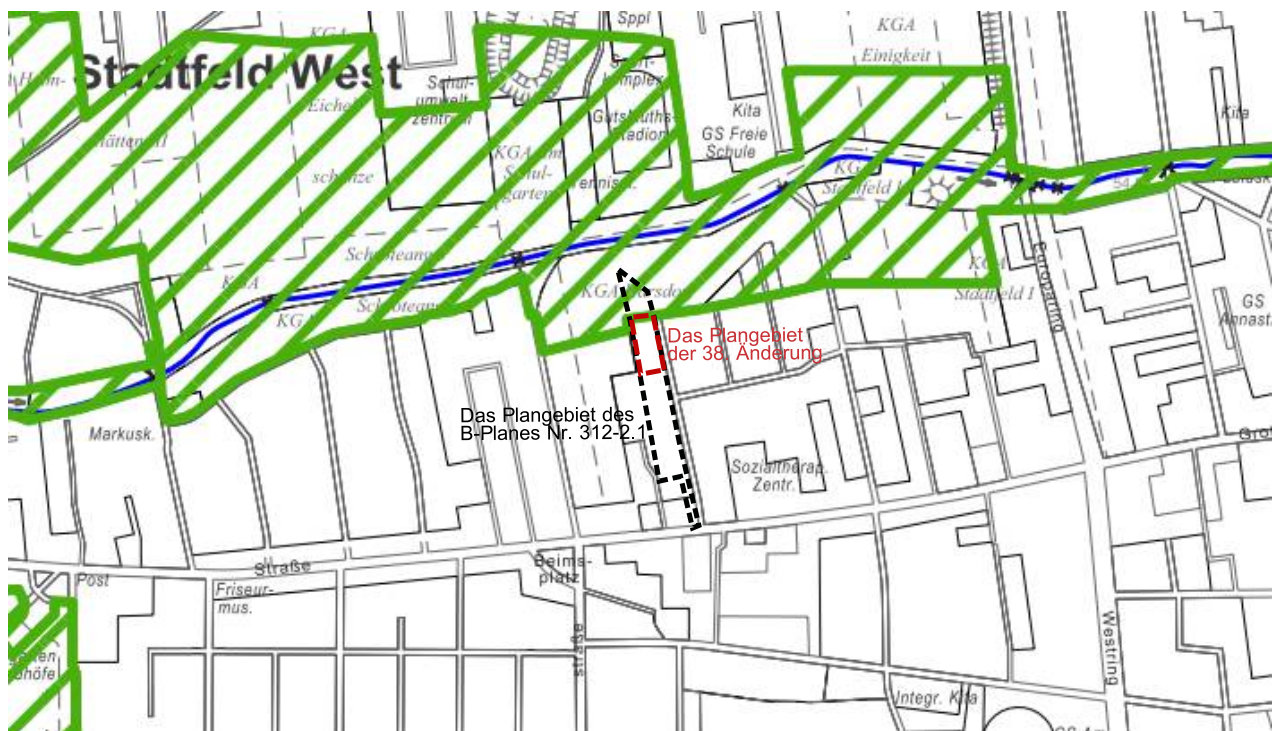
Zeichenerklärung

	Flächenneuinanspruchnahme		Überwiegend wohngenutzte Bereiche
	Flächenrecycling		Gewässer
	Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche (Kernbereiche der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen)		

Das Grünkonzept stellt im Bereich der 38. Änderung Kleingartennutzung dar. In diesem Fall handelt es sich um eine Bestandsaufnahme im Rahmen der damaligen Erarbeitung des Grünkonzeptes. Die Maßnahmen für den Geltungsbereich der 38. Änderung sind nicht im Grünkonzept enthalten. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden nachfolgend zum Landschaftsplan Wohnbaupotenziale in der Landeshauptstadt definiert und im neuen ISEK 2030+ fixiert (siehe Pt. 2.8.1). Die Ausweisung von Wohnbaufläche im Plangebiet der 38. Änderung orientiert an dem neuen ISEK 2030+. Die Darstellung des Grünkonzeptes findet im F-Plan keine Anwendung (siehe Pt 2.8.1).

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 Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen in Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten.



Zeichenerklärung

 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Der Kartenausschnitt aus dem Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“ zeigt, dass sich das Plangebiet der 38. Änderung außerhalb der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen befindet.

2.9 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.9.1 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „KLEINGÄRTEN“ IN WOHNBAUFLÄCHE

Die Darstellung im derzeit wirksamen F-Plan im Plangebiet der 38. Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ wird nicht weiterverfolgt und soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden für die Entwicklung von individuellem Wohnungsbau. Angedacht sind einige Einfamilienhäuser. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich nicht losgelöst vom städtebaulichen Kontext, sie bildet vielmehr im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbaufläche außerhalb des Plangebietes ein Erweiterungspotenzial.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+) wird der im Plangebiet vorhandenen Grünfläche keine weitere Bedeutung als Gartenland beigemessen. Vielmehr soll hier eine Arrondierung der umliegenden bestehenden Wohngebiete stattfinden und neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dem entsprechend hat der Stadtrat dem Antrag eines Investors zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den individuellen Wohnungsbau stattgegeben. Auf dem Gelände sind bis zu vier Baugrundstücke geplant.

Durch die Umwandlung der bestehenden Grünfläche in Wohnbaufläche entsteht eine neue Abgrenzung zum Siedlungsraum, die mit der 38. Änderung klar definiert wird.



Zugang zum Plangebiet, Quelle: Stadtplanungsamt Mai 2021



Das Plangebiet der 38. Änderung, Quelle: Stadtplanungsamt Mai 2021

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 F-Plan 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 F-Planes) angepasst. Aufgrund des mit der 38. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Wohnen“ sowie

„Grünflächensystem“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung der Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger F-Plan		38. Änderung des F-Planes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	0,25	100	0	0	-0,25
Wohnbaufläche	0	0	0,25	100	+0,25
gesamt	0,25	100	0,25	100	