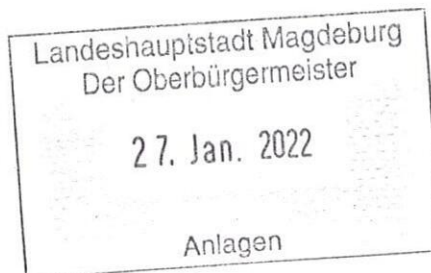


Beigeordneter VI



27.01.2022
Bearb.: Frau Köhler

OB

[Handwritten signature] 27.01.22 13³⁰

Bereitstellung ergänzender Unterlagen zur Sitzung des Stadtrates am 27.01.2022

TOP 6.13 DS 0172/21 - Bestätigung des Rahmenplanes Sudenburger Wuhne und Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Sudenburg West“

Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat sich mit der benannten Beschlussvorlage in mehreren Sitzungen befasst.

Der Forderung ergänzende Unterlagen zur Befassung den Mitgliedern des Ausschusses zur Verfügung zu stellen kam die Verwaltung mit Schreiben vom 27.10.2021 nach. Somit liegen in den Fraktionen diese Unterlagen vor.

Das Informationsbedürfnis der Stadträte des FG bezog sich insbesondere auf

- die Darstellung von Eigentumsverhältnissen
- den Abgleich der Baumhaine gem. DS0274/21 Umsetzung Wiederbepflanzungskonzept „Otto bäumt sich auf“
- Belegung der Kleingartensparten im Plangebiet der Rahmenplanung.
- Aushänge der Rahmenplanung in den Infokästen der betroffenen Kleingartenvereine.

Wir bitten um Bereitstellung der Unterlagen zur heutigen Sitzung des Stadtrates.

In der Sitzung des FG am 26.01.2022 brachten Mitglieder ihren Unmut zum Ausdruck, warum diese ergänzenden Dokumente nicht an der Beschlussvorlage angehängt sind, damit wäre diese quasi geändert, da mit dem Beschlussgegenstand verknüpft.

Eine vom OB genehmigte und in die Fachausschüsse zu behandelnde Drucksache ist nur über Änderungsanträge änderbar. Diese erscheinen dann in Session beim entsprechenden Beschlussgegenstand, da sie dieser zuzuordnen sind.

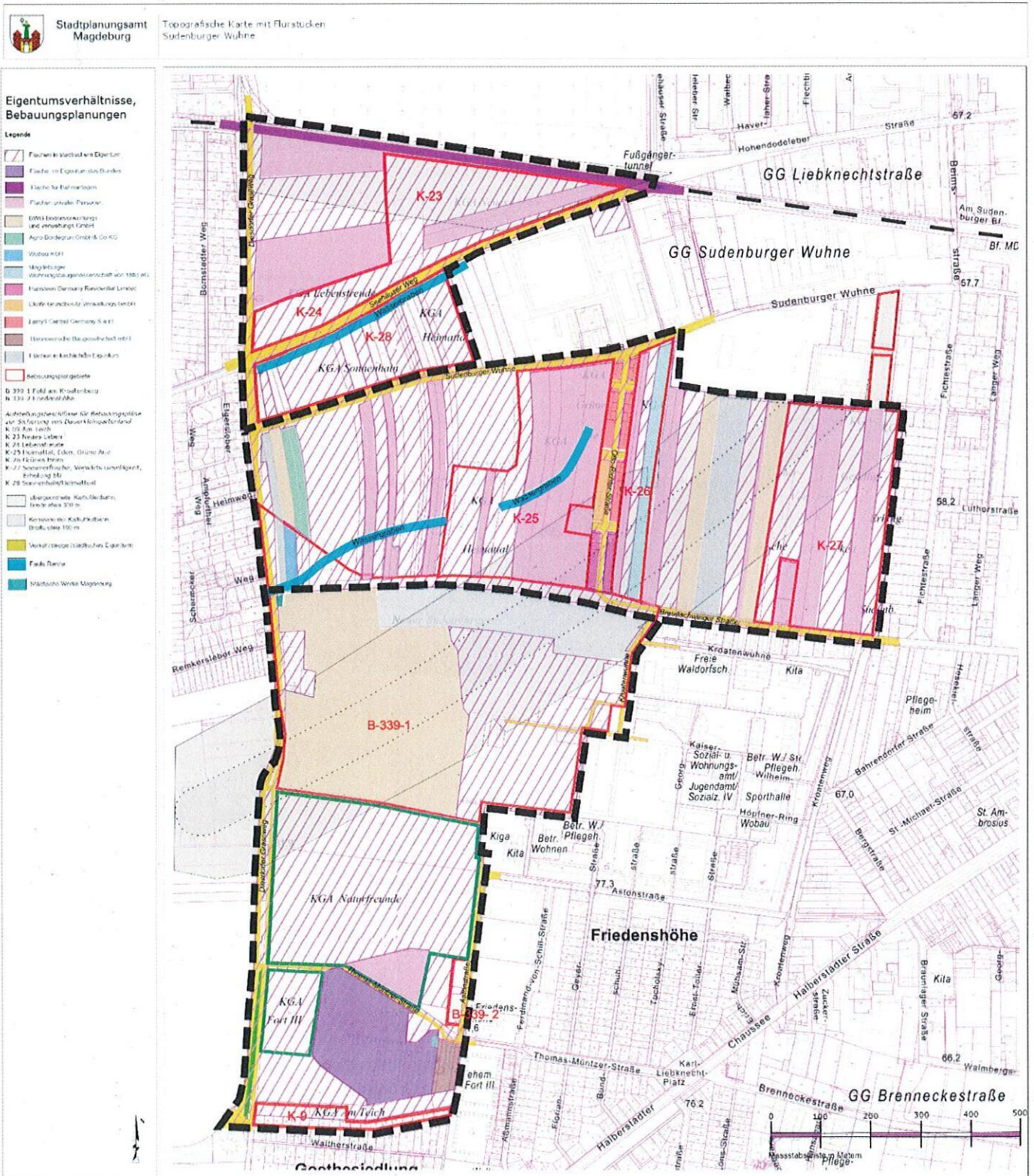
Die ergänzende Unterlagen zur Erleichterung ggf. einer Meinungsbildung stellen Sachstände zu einem bestimmten Zeitpunkt dar, sind allgemeine Informationen / Hintergrundinformationen.

[Handwritten signature]

Rehbaum

Anlage

(aus Bestandserhebung 2018)



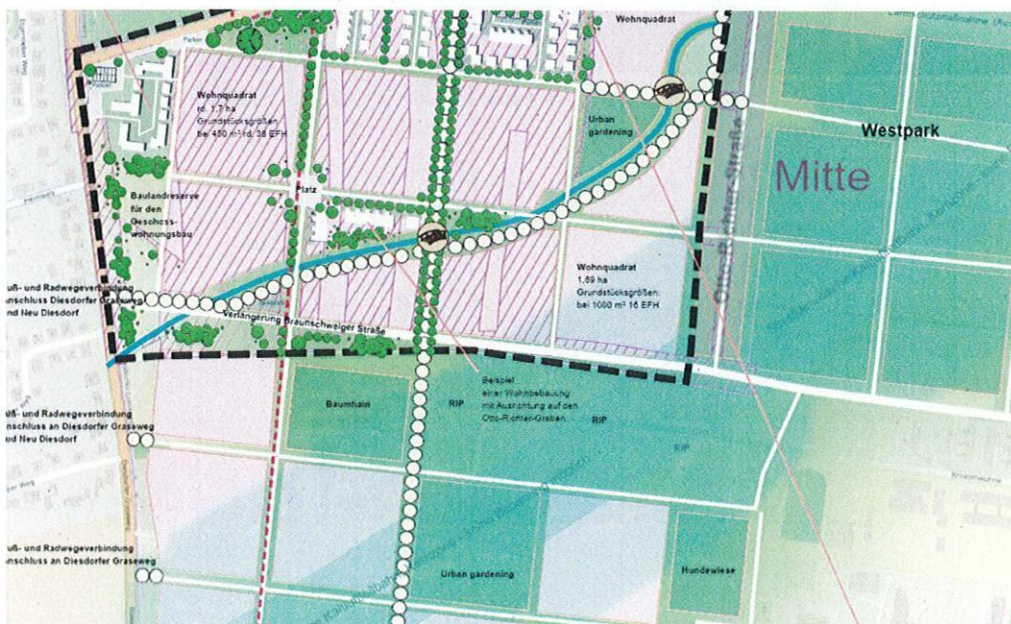
2. Abgleich der Baumhaine gem. DS0274/21 Umsetzung Wiederbepflanzungskonzept „Otto bäumt sich auf“

Die im Finanz- und Grundstücksausschuss Lenkungsausschuss vom 13.10.2021 behandelte DS0274/21 Umsetzung Wiederpflanzungskonzept „Otto Bäumt sich auf“ beinhaltet keine Flächen im Plangebiet der Rahmenplanung Sudenburger Wuhne

Mit Grundsatzbeschluss vom 08.10.2020 zum Wiederpflanzungskonzept „Otto bäumt sich auf“ (DS0234/20 Beschluss Nr. 709-021(VII)20) erfolgen Flächenvorschläge für mögliche Baumhainstandorte, u. a. im Gebiet der Rahmenplanung Sudenburger Wuhne:

1. Fläche nördlich Braunschweiger Straße

Dieser Flächenvorschlag wurde teilweise in die Rahmenplanung Sudenburger Wuhne aufgenommen.



2. Fläche nördlich Walterstraße:

Dieser Flächenvorschlag wurde in die Rahmenplanung Sudenburger Wuhne aufgenommen.



3. Belegung der Kleingartensparten im Plangebiet der Rahmenplanung

Bezüglich der Kleingartensituation wurde in der Abstimmungsberatung vom 15.10.2019 ein erstes Gespräch mit dem Verband der Gartenfreunde gefordert.

In dieser Angelegenheit erfolgte gemäß Abstimmungsberatungen vom 04.05.2021 und 19.05.2021 die Festlegung, dass die Kleingartennutzung im Plangebiet Bestand habe, bis Zielvereinbarungen bezüglich der möglichen Nutzungsänderungen getroffen würden. Der langfristige Planungshorizont sei dabei zwingend hervorzuheben. Diese Festlegung wurde auch zum Bestandteil der DS 0172/21 - Bestätigung des Rahmenplanes Sudenburger Wuhne und Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Sudenburg West“.

Von Seiten des Verbandes der Gartenfreunde wurde zugesichert, die entsprechenden Belegungszahlen der Verwaltung zuzuarbeiten.

4. Aushänge der Rahmenplanung in den Infokästen der betroffenen Kleingartenvereine

Die Landeshauptstadt Magdeburg informiert

Otto gestaltet Otto bewegt Otto pflanzt Otto ist kreativ

Liebe Gartenfreund*innen

Die in unserer Stadt erfolgten Umwandlungen von Kleingartenanlagen zu Wohnbauland haben zu einer allgemeinen Verunsicherung der Kleingärtner*innen beigetragen.

Sie fragen sich sicher: "Werden jetzt alle Kleingartenanlagen zu Gunsten von neuem Wohnbauland umgewandelt? Wird auch meine Gartenparzelle für neue Einfamilienhäuser benötigt? Lohnt es sich überhaupt noch etwas zu bepflanzen, wenn ich gar nicht weiß, wann der Verband mein Pachtverhältnis kündigt? Bekomme ich eine Entschädigung oder etwa eine andere Gartenparzelle in meine Nähe?"

Zunächst einmal sei ausdrücklich erwähnt, dass

Jegliche Kleingartennutzung in Ihrem Bestand geschützt ist, und zwar so lange, bis der Verband der Gartenfreunde e.V. Abstimmungen mit den Betroffenen der Kleingartenvereinen getroffen hat und Zielvereinbarungen mit der Stadt bezüglich einer anstehenden Nutzungsänderung geschlossen hat.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (F-Plan) werden behördenverbindlich die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Neben Wohnbauflächen und vielen anderen Flächennutzungen werden im F-Plan auch Grünflächen oder Flächen für die Kleingartennutzung ausgewiesen.

Der F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in der Neuaufstellung, da die demografische Entwicklung eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung erfordert 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.

Die aktuellen 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 bislang baulich ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

Die Neuaufstellung des F-Planes nimmt jedoch mehrere Jahre in Anspruch, daher sollen zwischenzeitlich für die weitere Stadtplanung erforderliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen werden.

Mit der 37. Änderung des F-Planes, für die ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im September diesen Jahres vorgesehen ist, sollen u. a. neben Flächen für den Klimaschutz auch Flächen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland ausgewiesen werden. Diese Ausweisungen befinden sich unter anderem auch auf Ihrem Kleingartenland.

Was bedeutet das für Ihre Gärten?

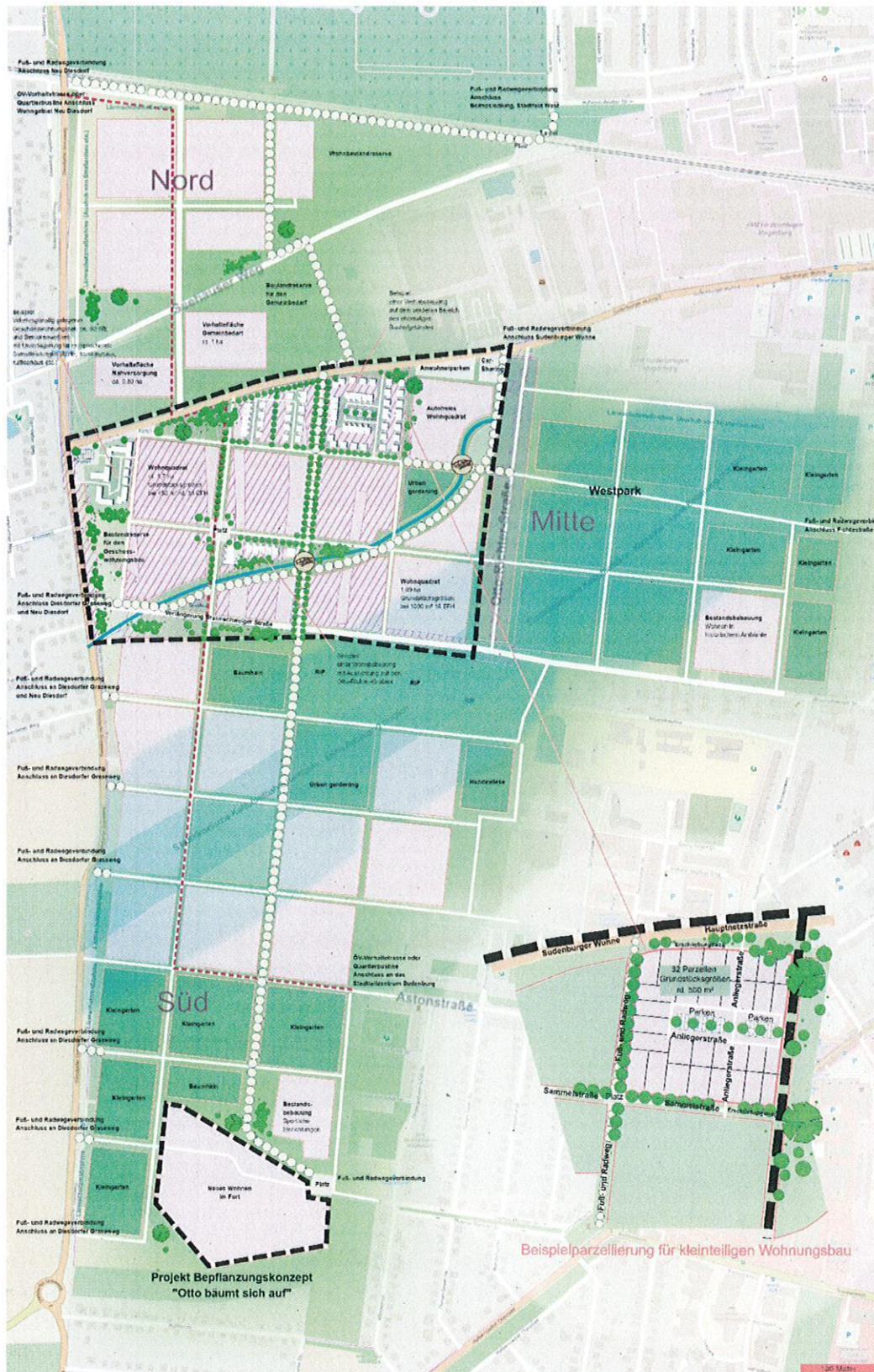
Soweit mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen auf Kleingärten oder landwirtschaftlicher Nutzfläche ausgewiesen werden, erfolgen die hierfür erforderlichen Abstimmungen im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren innerhalb der Bauleitplanung. Liegt eine Zustimmung in Form einer Zielvereinbarung seitens des Verbandes der Gartenfreunde e.V. nicht vor, so ist das betroffene Kleingartenland unantastbar.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung geschaffen werden, klimagerechtes Wohnbauland sowohl auf kommunalen als auch auf privaten Flächen zu entwickeln

- auf Grundlage des Rahmenplans „Sudener Wuhne“ (städtebauliches Konzept zum F-Plan),
- unter Einbeziehung der Klimaaanalyse der Landeshauptstadt Magdeburg, (DS0218/17) Stadtratsbeschluss vom 22.02.20218) sowie
- unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Der Flächennutzungsplan regelt jedoch nur die Flächennutzung in den Grundzügen. Das Baurecht kann erst, falls es sich um zusammenhängende nicht erschlossene Flächen handelt, über einen Bebauungsplan, welcher konkrete Festsetzungen enthält, geschaffen werden.

Parallel zur 37. Änderung des F-Planes ist die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Wohnungsbau angedacht: Auf der Fläche des ehemaligen Fort III sowie auf dem Gelände zwischen Diesdorfer Graseweg und Otto-Richter-Straße. Eine Umsetzung auf Kleingartenland erfolgt jedoch nur nach Absprache der jeweiligen Betroffenen der Kleingartenanlagen und nach erfolgten Zielvereinbarungen mit dem Verband der Gartenfreunde e.V.



Wohnquadrat:
Das klare Grundraster bietet genügend große planerische Freiräume für die Reaktion auf evtl. später eintretende Änderungen der Rahmenbedingungen. Das Wohnquadrat beinhaltet rd. 1,7 ha Fläche. Mit einer Länge von 130 m sind die jeweiligen Seiten der Wohnquadrat rd. ein Viertel so lang wie die Otto-Richter-Straße. Zwischen den einzelnen Wohnquadraten befinden sich Verkehrswege als trennendes sowie verbindendes Element. Sie werden als Sammelstraße im Mischprinzip ausgeführt und sind mit einseitigen, bzw. zweiseitigen Baumreihen versehen. Innerhalb der Wohnquadrat verlaufen Anliegerstraßen. Zugewungen zu den einzelnen Parzellen erfolgen über Erschließungsstraßen. Die Bebauung der jeweiligen Wohnquadrat erfolgt individuell und themenbezogen (familienfreundlich, autofrei, klimagerecht - Bauen in der Stadtklimatischen Kaltluftleitbahn auf großen Grundstücken)

Grün- und Freiräume
Die durchgrünten Wohnquartiere werden ergänzt durch städtebaulich nachhaltige Projekte zur Klimafreundlichkeit. Sanierung des Otto-Richter-Grabens mit begleitender Wegeverbindung, Erhaltung von Flächen für Kleingärten, Entwicklung von Flächen mit Baumhainen, Bereitstellung von Hundewiesen und Flächen für Urban Gardening- or Chickening, Bienenwiese in der Kernzone der stadtklimatischen Kaltluftleitbahn, naturnah gestalteter Stadtpark (Westpark) östlich der Otto-Richter-Straße. Der südliche Plangebietsrand ist für Maßnahmen innerhalb des Projektes "Otto bäumt sich auf" vorgesehen.

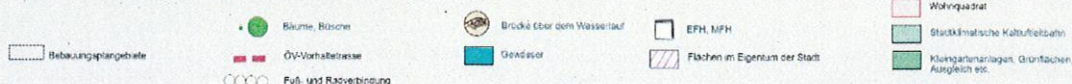
Individualverkehr Gesamtgebiet
Der zukünftige Kfz-Mehrverkehr (Quelle/Zielverkehr) wird über die Sudenburger Wuhne und den Diesdorfer Grasweg als Hauptverkehrsstraßen aufgenommen. Zusätzlich bietet die Planung die Verlängerung der Braunschweiger Straße, Astonstraße und Thomas Müntzer-Straße.

Öffentlicher Verkehr (OV)
Zur vollständigen Abdeckung des Plangebietes erfolgt, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, eine Vorhaltestelle für den OV bzw. für eine Quartiersbuslinie.

Fuß- und Radverkehr
Separate Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die Wohnquadrat sowie verknüpft mit dem übrigen Stadtgefüge. Kurze Wegeführung in alle Richtungen.

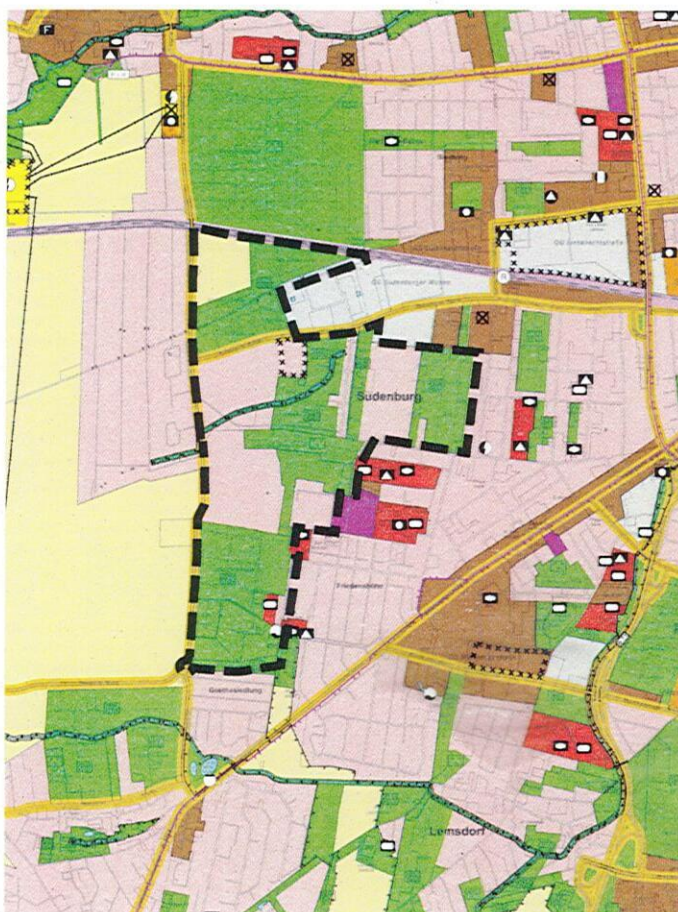
Infrastruktur und Soziales
Im Plangebiet werden Vorhaltestellen für die Nahversorgung und den notwendigen Gemeinbedarf integriert. Dienstleistungseinrichtungen sowie bei Bedarf seniorengerechtes Wohnen sollen an den gut erreichbaren Standorten entlang des Diesdorfer Grasweges etabliert und mit Geschosswohnungsbau verknüpft werden.

Rahmenplan Sudenburger Wuhne incl. Bebauungsplangebiete



DS0172/21 Anlage 1

mit dem Geltungsbereich der 37. Änderung

[illegible]