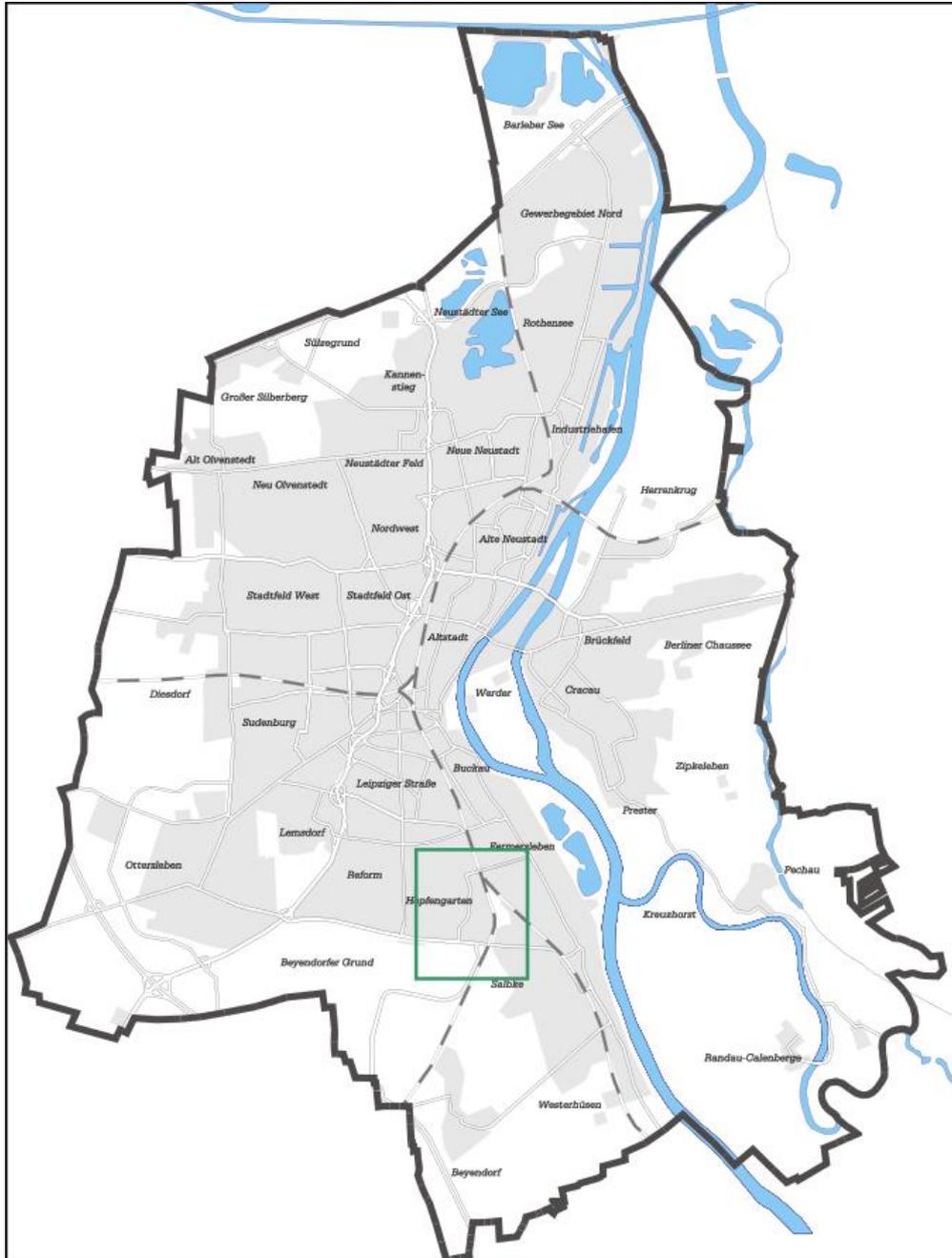


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



22. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg
„Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ - Feststellungsbeschluss

Begründung

Stand: April 2022

Seite 1 von 15

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung.....	3
2	DIE 22. ÄNDERUNG DES F-PLANES „OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN“	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 22. 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	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche.....	13
2.9.2	Gewerbliche Baufläche.....	13
2.9.1	Grünflächen.....	14
2.9.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	14
2.10	Ver- und Entsorgung.....	14
2.11	Überarbeitete Beipläne	15
3	FLÄCHENBILANZ	15

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“

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 (B-Planung). 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 22. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da dem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ ist die zeitnahe Entwicklung eines Wohnstandortes für den individuellen Wohnungsbau.

2 DIE 22. ÄNDERUNG DES F-PLANES „OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht eines Investors, im Stadtteil Hopfengarten, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Geplant sind ca. 140 Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.

In diesem Zusammenhang und auf Antrag eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte in der Stadtratssitzung vom 22.01.2015 der Beschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ mit dem Entwicklungsziel individueller Wohnungsbau.

Der F-Plan sieht im Plangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche vor.

Aus dem Jahre 2005 existiert ein rechtverbindlicher Bebauungsplan Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee/ Am Hopfengarten“, welcher gemischte und gewerbliche Nutzung festsetzt.

Das Bauplanungsrecht für die im Plangebiet ausgewiesene Nutzung wurde bis heute nicht in Anspruch genommen. Grund dafür ist die fehlende Nachfrage auf gewerblichem Sektor bei gleichzeitiger hoher Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau aufgrund einer in jeglicher Hinsicht immer attraktiver werdenden Stadt (Arbeit, Freizeit, Kultur und Sport).

Die geplante Wohnnutzung widerspricht 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 Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der F-Plan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung überwiegend in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Als ein weiteres Planungsziel der 22. Änderung sollen die vorhandenen Grün- und Freiraumbereiche unter Berücksichtigung der Klimaanalyse an das vorhandene städtebauliche Grünsystem anknüpfen, unter naturraumbezogener Berücksichtigung insbesondere von Artenschutzbelangen.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich zu einem großen Teil um Ackerfläche.

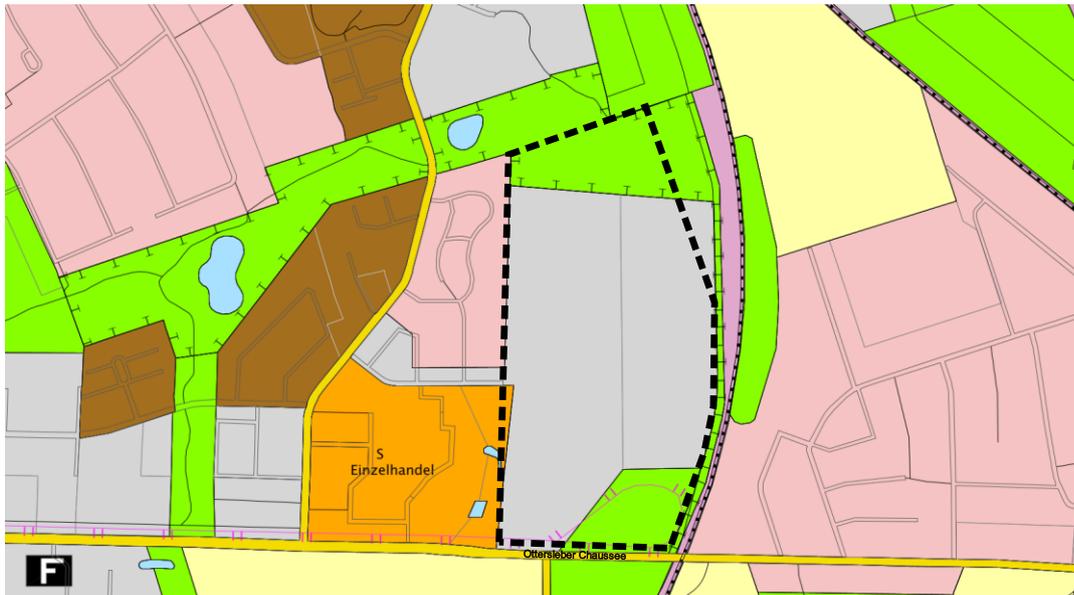
Das Plangebiet der 22. Änderung mit seiner Größe von rund 18 ha befindet sich im Stadtteil Hopfengarten. Östlich davon grenzt der Stadtteil Lüttgen-Salbke an. Im Süden befindet sich die Ottersleber Chaussee (L 51).

Entlang des südöstlichen Plangebietsrandes verläuft die Eisenbahntrasse Magdeburg - Halberstadt, welche jedoch nicht im Plangebiet enthalten ist.



Luftbild, Quelle: Geofly GmbH, Befliegung: 2019

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 22. ÄNDERUNG

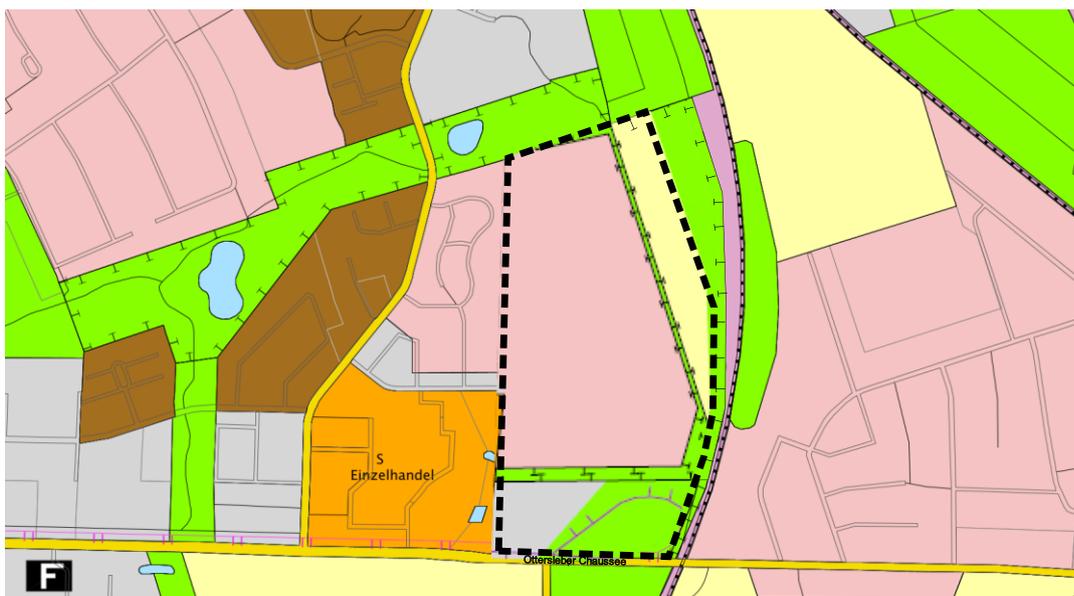


Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand November 2021, mit dem Plangebiet der 22. Änderung

Außerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleine Restfläche gewerbliche Baufläche mit einer Größe von unter einem Hektar. Diese ergibt sich, weil der Geltungsbereich der 22. Änderung deckungsgleich mit dem parallel anhängenden Bebauungsplan Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ sein soll. (siehe unter Pt. 2.7 Umweltrechtliche Belange).

Die Darstellungen im Flächennutzungsplanes erfolgen grundsätzlich nicht parzellenscharf bzw. werden generalisiert ausgewiesen. Unter dieser Maßgabe werden Einzelflächen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg i.d.R. erst ab einer Größenordnung von einem ha dargestellt.

Im Rahmen einer redaktionellen Berichtigung des F-Planes erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Grünfläche. Über die redaktionelle Berichtigung wird in der Regel kein Beschluss des Stadtrates gefasst.



22. Änderung

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß Raumordnungsgesetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG) zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 8 LEntwG LSA im Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) enthalten. Diese im Landesentwicklungsplan festgesetzten Ziele und Grundsätze werden in den Regionalen Entwicklungsplänen räumlich konkretisiert und ergänzt (§ 9 LEntwG LSA). Für die Region Magdeburg sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006) maßgebend. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 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 berücksichtigen (§ 4 (1) ROG).

Mit der 22. Änderung des F-Planes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen:

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010, Z 5.2.15 REP MD 2006, Z 21 REP MD 2016) 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 LSA 2010, Z 5.2.5 REP MD 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 G 4.11 (REP MD 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 MD 2006). Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken (Z 13 REP MD 2016). Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht.

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt Magdeburg dient der Abschwächung der Suburbanisierungsprozesse und wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen (Z 7 LEP LSA 2010).

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 die räumliche Bevölkerungsverteilung.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030+ als informelle Planung (ISEK) haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken kann.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging in seiner 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2015 auf 232.500 Personen steigt, bis 2020 wieder auf das Niveau von 2010 sinkt und anschließend weiter rückläufig sein wird. Dieses Szenario entspricht jedoch nicht der realen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die sich deutlich positiver darstellt. Die Zahl der Zuzüge nach Magdeburg ist gegenüber dem Jahr 2000 um fast 1/3 gestiegen, heute leben bereits annähernd 240.000 Menschen in Magdeburg.

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030.

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt in den letzten Jahren das Angebot deutlich. Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich und gleichzeitig vermehrt ein Rückzug von Familien in die Stadt zu beobachten ist, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen. So ist es Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

In den letzten 10 Jahren wurden 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.

Gemäß dem Ziel Z 2 LEP LSA 2010 und einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg soll mit der 22. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

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. 2.8.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept*). Mit der Fortschreibung des ISEK 2030+ wird die Fläche im Plangebiet der 22. Änderung als Wohnbauflächenpotenzial vorgehalten.

Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Ottersleber Straße / Am Hopfengarten“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen gem. den raumordnerischen Zielstellungen des LEP LSA 2010, REP MD 2006, REP MD 2016:

Die geplante Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, Z 5.2.5 REP 2006, Z 10 REP MD 2016) bzw. mit der nahegelegenen zukünftigen Straßenbahnbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht.

Die mit der integrierten Lage des Plangebietes (in Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten) und in kurzer Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen und Sozialeinrichtungen (Bördepark) entspricht dem Grundsatz G 4.12 (REP 2006). Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (Z 22 LEP LSA 2010, Z 5.1.4 REP MD 2006, Z 9 REP MD 2016).

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

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 22. Änderung des F-Planes 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 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 22. 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 22. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ durchgeführt wird, ist

die im Rahmen der 22. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) erfolgte in gemeinsamer Sitzung zum parallel anhängigen Bebauungsplanverfahren in einer Bürgerversammlung am 24.10.2017. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 22. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 22. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der F-Plan in seiner 22. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 22. 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 22. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ befindet sich im Satzungsverfahren.

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 B-Planes dargelegt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden, die Umweltprüfung soll sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung ist deckungsgleich mit dem des B-Planes Nr. 431-1A, 5. Änderung „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“, auf dessen Planungsebene bereits ein Umweltbericht erarbeitet wird. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.8 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.8.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

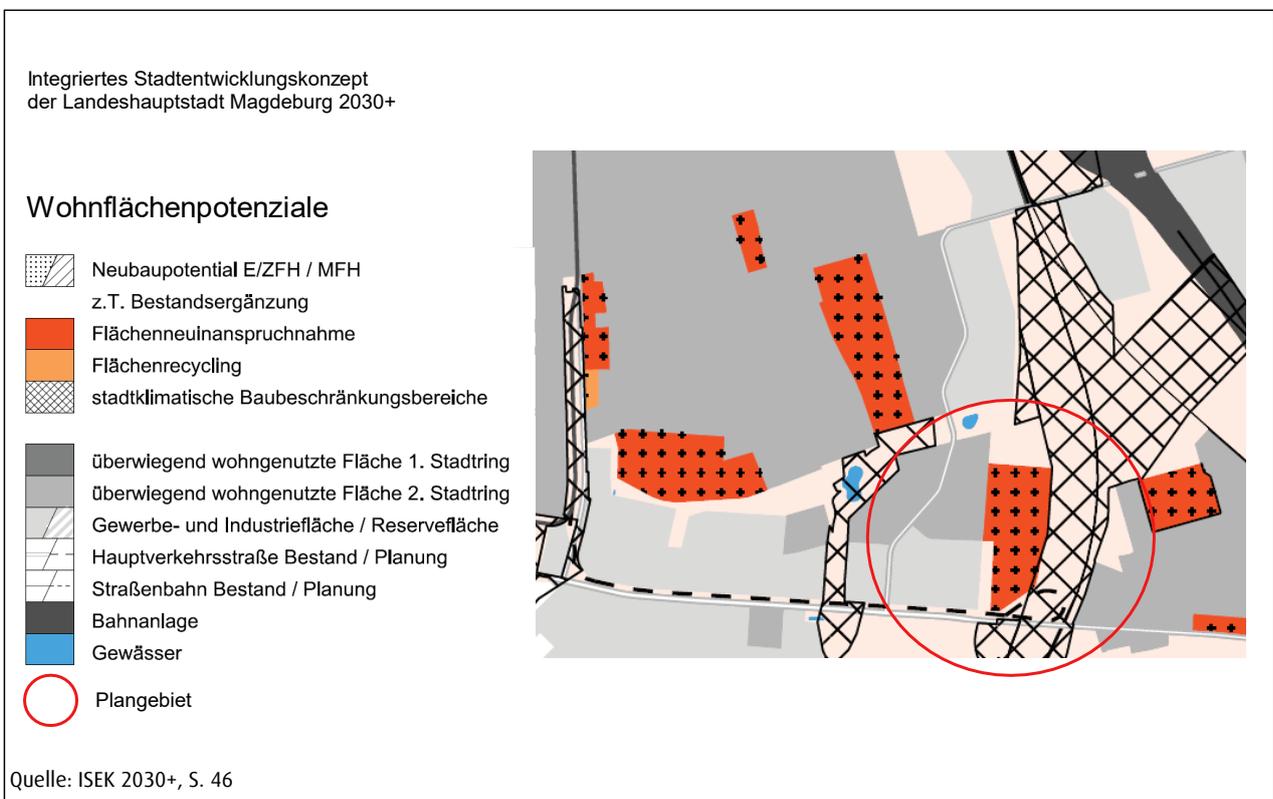
Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2030+ und darüber hinaus erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und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

Gemäß dem darin enthaltenen Leitbild „Magdeburg – Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel, unter dem Teilaspekt „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 – Stadt der jungen Leute: Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen und Familienbildung unterstützen, berücksichtigt.

Das ISEK 2030+, welches der Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII)20) beschlossen hat, weist im Plangebiet der 22. Änderung überwiegend eine Flächenneuanspruchnahme für Wohnbaufläche aus sowie einen stadtklimatischen Baubeschränkungsbereich (Pt 2.8.2).

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.



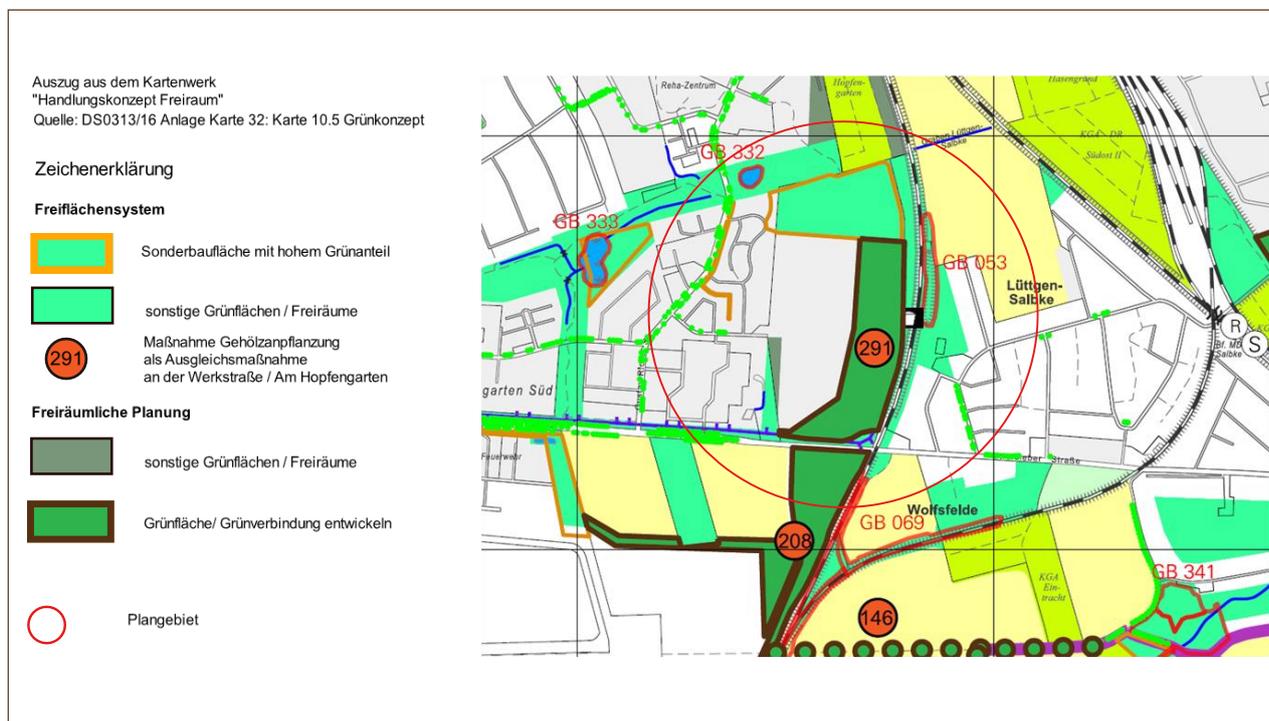
2.8.2 HANDLUNGSKONZEPT FREIRAUM

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg beinhaltet das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) als eine Zielplanung des Landschaftsplanes, welcher mit der DS0492/20 (Beschluss-Nr.989-035(VII)21) am 15.07.2021 vom Stadtrat beschlossen wurde.

Im Bereich der 22. Änderung sieht das Grünkonzept am östlichen Plangebietsrand einen Grünzug vor. Wie unter Pt. 2.8.3 näher erläutert, verläuft hier eine der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen, welche die Stadt mit Frischluft versorgt.

Die im Grünkonzept im nördlichen Bereich des Plangebietes dargestellte Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil wird mit der 22. Änderung in Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit dem parallel anhängenden Bebauungsplan beinhaltet die 22. Änderung im östlichen Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche, entsprechend der realen Bodennutzung als Bestandteil und verbindendes Element der städtebaulich bedeutsamen zusammenhängenden Grünzäsur. Einer möglichen Umsetzung der im Grünkonzept dargestellten Maßnahme steht die Flächenutzung nicht entgegen.



Quelle: DS0313/16 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte 32 Grünkonzept Maßnahmen

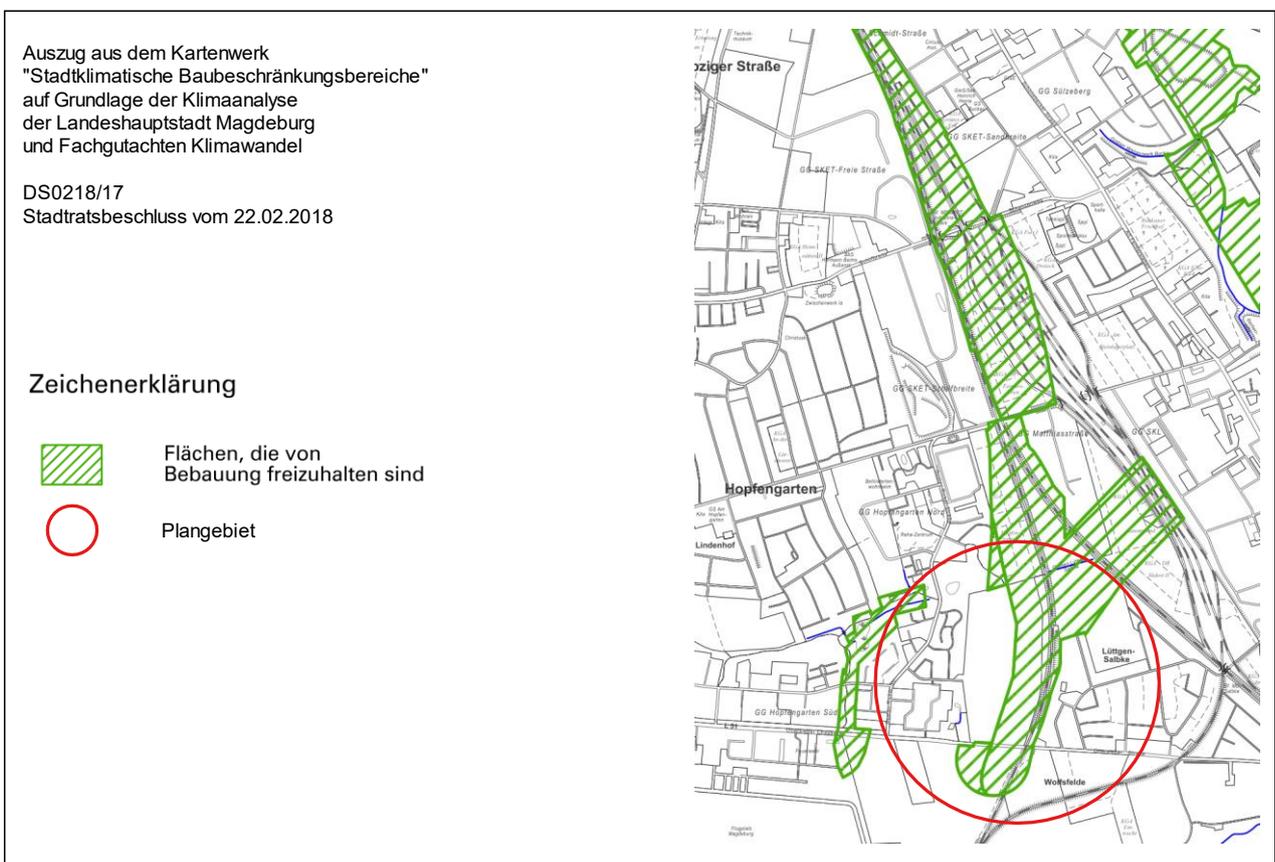
Das Grünkonzept stellt keine zu berücksichtigenden Maßnahmen dar. Da Teile dieser Fläche künftig als Baufläche genutzt werden sollen, werden diese künftig dem unbesiedelten Bereich entzogen und entfallen gänzlich aus der Darstellung des Grünkonzeptes.

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 (Klimaanalyse), welche die im Ergebnis prioritär zu sichernden Strukturen in Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten.

So verläuft entlang des östlichen Plangebietsrandes, parallel zur Eisenbahntrasse, eine der stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahnen, welche die Stadt mit Kalt- bzw. Frischluft versorgen. Diese „Frischlufthkorridore“ im Stadtgebiet ermöglichen während sommerlicher Hochdruckwetterlagen das Eindringen von Kaltluft in belastete Siedlungsräume und sind daher von Bebauung freizuhalten.

Mit der 22. Änderung werden die Vorgaben aus der Klimaanalyse umgesetzt. In den entsprechenden Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind, erfolgen Darstellungen von Grünfläche bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und landwirtschaftliche Nutzfläche.



Quelle: DS0218/17 Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete

2.9.1 WOHNBAUFLÄCHE, GEMISCHTE BAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im Plangebiet der 22. Änderung überwiegend gewerbliche Nutzung zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Das von Wohnbebauung, Gewerbe und Acker und Hauptverkehrsstraße umschlossene Gebiet soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden und überwiegend in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Aus Lärmschutzgründen soll die an der Ottersleber Chaussee gelegene gewerbliche Baufläche erhalten bleiben (siehe Pt 2.9.2).

Wie schon unter Pt. 2.4 Raumordnung und Landesplanung erläutert, haben die Untersuchungen zum neuen Flächennutzungsplan und dem ISEK ergeben, dass die Nachfrage nach Eigenheimen das Angebot übersteigt. Um einer Abwanderung ins Umland vorzubeugen, ist es notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in ausreichendem Maße entsprechend der Nachfrage bereitzustellen. Dabei soll die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. auf Konversionsflächen gelenkt werden. Hierzu wurde der Bereich der 22. Änderung als ein Wohnbauflächenpotenzial im ISEK ausgewiesen mit einer Kapazität für rd. 140 Eigenheime (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser).

Die 22. Änderung ermöglicht somit, dringend benötigte Flächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg bereitzustellen.

Zu internen als auch externen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den der 22. Änderung parallel anhängenden Bebauungsplan verwiesen.

Der parallel anhängende Bebauungsplan setzt zu Gunsten des Lärmschutzes für das künftige Wohngebiet ein kleines Mischgebiet, angrenzend an die Fläche des außerhalb des Plangebietes bestehenden Möbelmarktes fest.

Es handelt sich dabei um eine Fläche, mit einer Größe von unter einem Hektar, so dass diese nicht in die 22. Änderung übernommen wird, weil die Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht parzellenscharf erfolgen bzw. generalisiert ausgewiesen werden. Unter dieser Maßgabe werden Einzelflächen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg i.d.R. erst ab einer Größenordnung von 1 ha ausgewiesen.

2.9.2 GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, das Plangebiet hauptsächlich für Gewerbeansiedlungen zu entwickeln, wird bis auf eine verbleibende gewerbliche Baufläche im südlichen Plangebiet nicht weiterverfolgt. Diese Fläche soll einer Entwicklung von gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Der parallel anhängende Bebauungsplan setzt hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Damit entsteht einerseits eine Abrundung zwischen dem vorhandenen Nutzungsbestand und der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche. Andererseits dient die gewerbliche Baufläche als aktiver Schallschutz zwischen vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanbindungen (Ottersleber Chaussee,

Straßenbahnwendeschleife) und der Wohnbaufläche (siehe hierzu in das Schallschutzgutachten zum parallel anhängigen Bebauungsplan).

Die Nähe zur Ottersleber Chaussee ermöglicht darüber hinaus eine optimale Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrswege und bietet die von vielen Gewerbebetrieben gewünschte Möglichkeit der Darstellung in der Öffentlichkeit (direkte Einsichtnahme).

2.9.1 GRÜNFLÄCHEN

Das im derzeit wirksamen F-Plan enthaltene Planungsziel, Grünflächen im nördlichen und südlichen Plangebiet darzustellen, wird nur teilweise beibehalten. Übereinstimmend mit den Festsetzungen im parallel anhängenden Bebauungsplan soll mit 22. Änderung der überwiegende Teil der im nördlichen Plangebiet dargestellte Grünfläche zugunsten von Wohnbaufläche entfallen.

Analog der Festsetzungen im parallel anhängenden Bebauungsplan soll mit der 22. Änderung ein Grünstreifen an der östlichen Grenze entlang des zukünftigen Wohngebietes verlaufen. Dieser ist Bestandteil einer Kaltluftleitbahn und bildet eine Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Landschaftsraum. Diese Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Als eine weitere Darstellung erfolgt mit der 22. Änderung die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der zukünftigen gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche als Puffer zwischen der künftigen gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung. Diese Darstellung wird auch als Festsetzung in den parallel anhängigen Bebauungsplan übernommen.

Das im derzeit wirksamen F-Plan enthaltene Planungsziel, im südlichen Plangebiet der 22. Änderung Grünfläche darzustellen, wird beibehalten. Der parallel anhängende Bebauungsplan setzt innerhalb des Bereiches der geplanten Straßenbahnwendeschleife Regenrückhaltung fest

2.9.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein Acker. Die mit der 22. Änderung erfolgte Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche dient der Anpassung an die reale Bodennutzung.

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 22. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Grünflächensystem“ sowie die Beipläne „Wohnen“ und „Gewerbe“ 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 Flächennutzungsplan		22. Änderung des Flächennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	4	22	3	17	-1
Gewerbliche Baufläche	14	78	1	6	-13
Wohnbaufläche	0	0	11	60	+ 11
Landwirtschaftliche Nutzfläche	0	0	3	17	+ 3
gesamt	18	100	18	100	