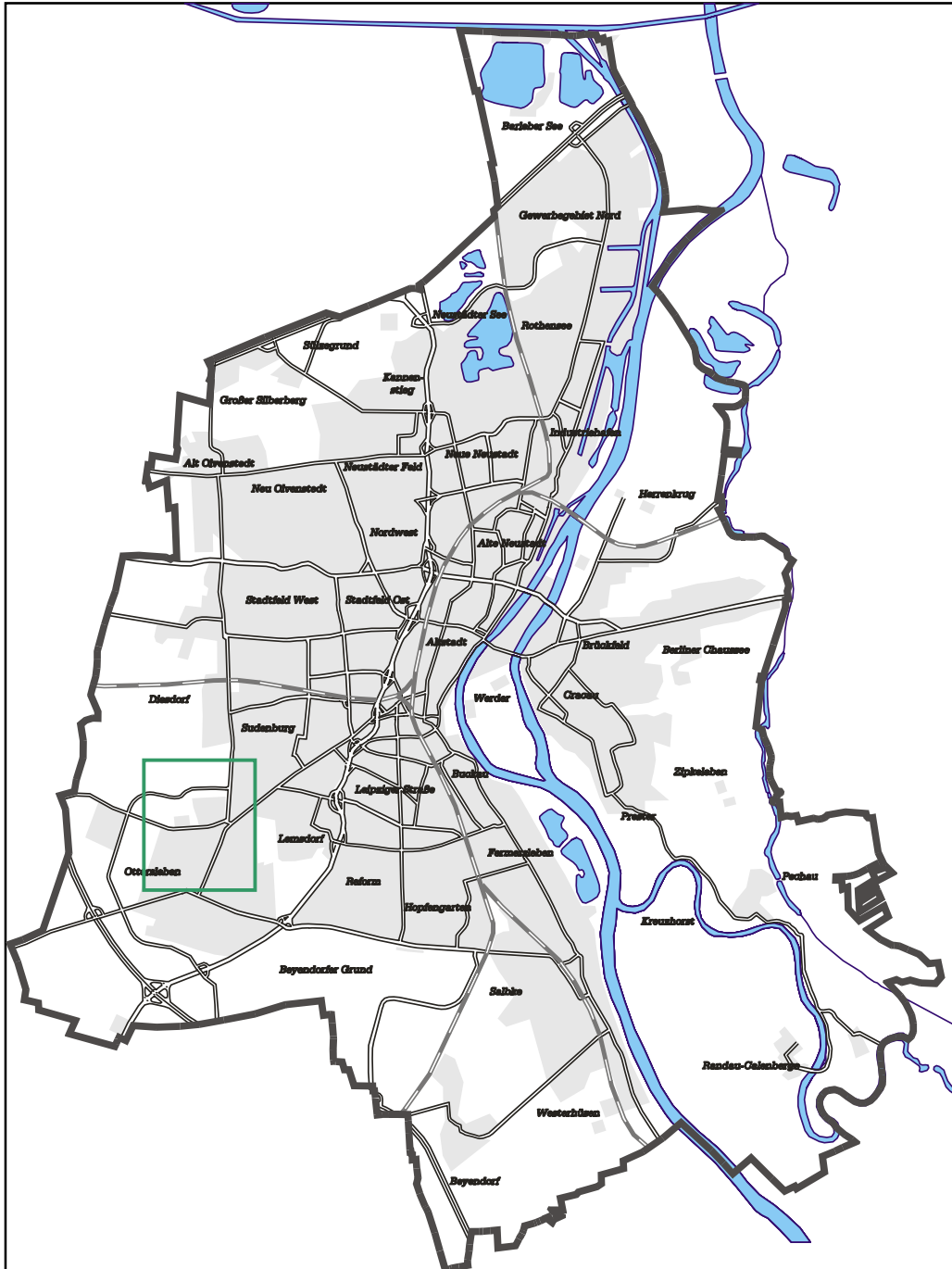


Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt Magdeburg



32. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg
„Niendorfer Straße“ - Entwurf

Begründung

Stand: März 2023

Seite 1 von 16

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 | Änderungen vorab der Neuaufstellung | 3 |
| 2 | DIE 32. ÄNDERUNG DES F-PLANES „NIENDORFER STRASSE“ | 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 32. Änderung | 6 |
| 2.4 | Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 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 | 12 |
| 2.8.3 | Ökologische Baubeschränkungsbereiche | 13 |
| 2.9 | Die Änderungen im Einzelnen | 14 |
| 2.9.1 | Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten in Wohnbaufläche | 14 |
| 2.10 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 2.11 | Überarbeitete Beipläne | 16 |
| 3 | FLÄCHENBILANZ | 16 |

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Niendorfer Straße“

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 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Niendorfer Straße“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

2 DIE 32. ÄNDERUNG DES F-PLANES „NIENDORFER STRASSE“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, im Stadtteil Ottersleben, eine ehemals als Kleingartenanlage genutzte Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung vom 06.12.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ (Satzungsverfahren).

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich Grünfläche mit 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 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 BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Bei dem zu überplanenden Gelände handelt es sich um ehemaliges Kleingartenland (Kleingartensparte Flora 1919), welches inzwischen vollständig beräumt ist.

Das rd. 6 ha große Plangebiet liegt zwischen der Niendorfer Straße und dem Fließgewässer Klinka. Westlich an das Plangebiet grenzt der „Kleine Ottersleber Friedhof“. Östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung im Niendorfer Gartenweg.



Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022, A18/1-10159/09



Im Plangebiet, Foto: S. Krischel 2022

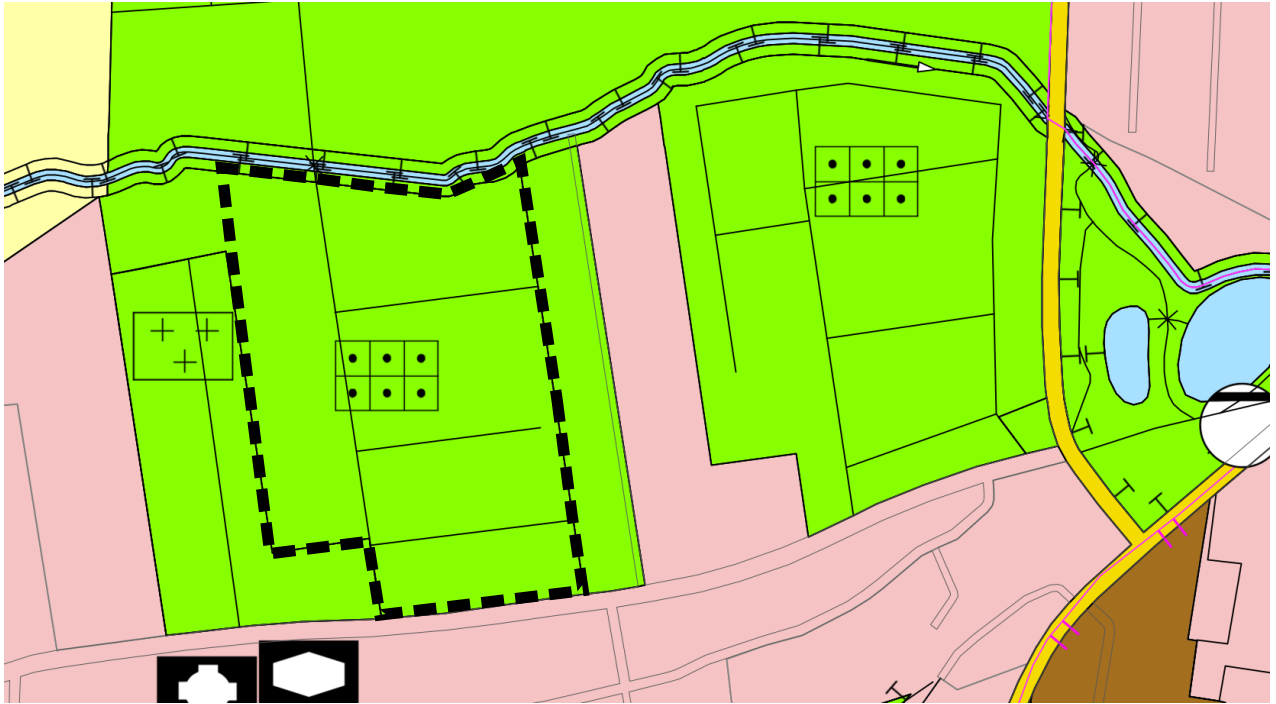


Blick vom Plangebiet auf den „Kleinen Ottersleber Friedhof“ Foto: S. Krischel, 2022

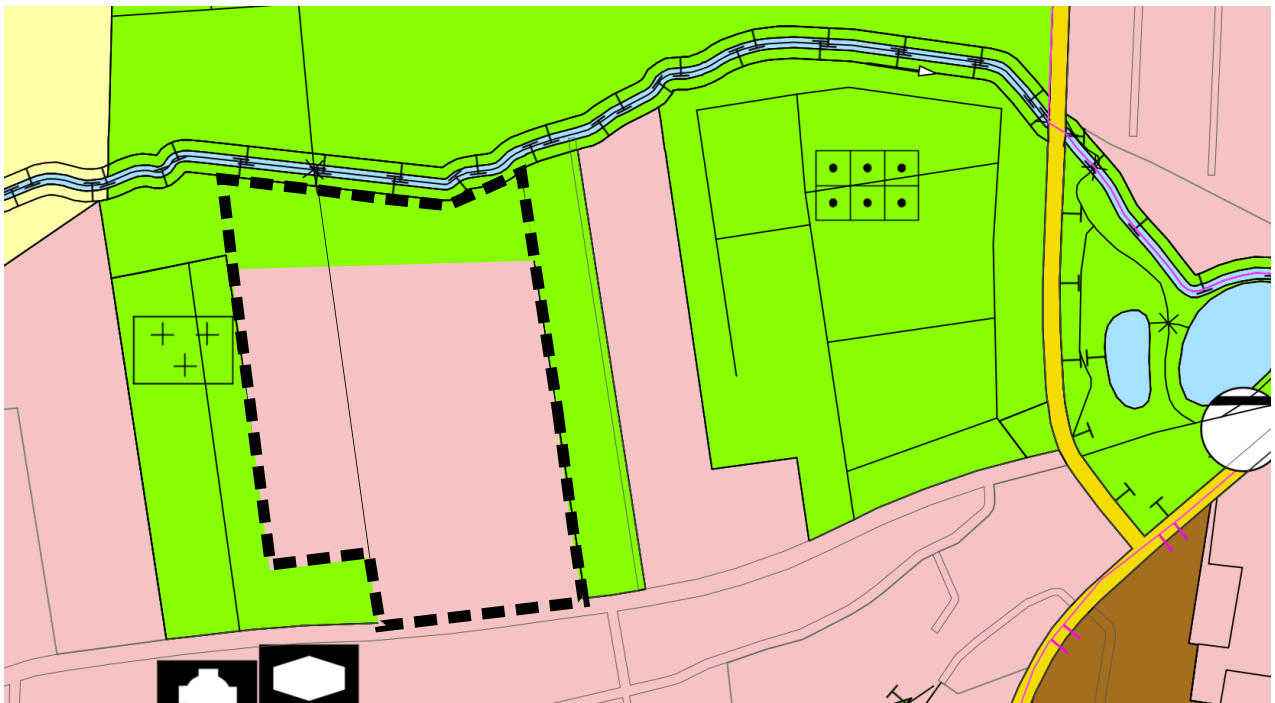


Fließgewässer Klinke am nördlichen Plangebietsrand, Foto: S. Krischel, 2022

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 32. ÄNDERUNG



Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand Dezember 2022, mit dem Plangebiet der 32. Änderung, Quelle: © Landeshauptstadt Magdeburg



Die 32. Änderung, Quelle: © Landeshauptstadt Magdeburg

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 32. 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 (REP) für die Planungsregion Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes 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 die 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 2. Entwurf 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 32. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten im Stadtteil Ottersleben in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

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 32. Änderung als Wohnbauflächenpotenzial vorgehalten.

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

Die geplante Siedlungsentwicklung - es handelt sich um ehemaliges Kleingartenland im Stadtteil Ottersleben - 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 zukünftigen 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, bestehenden Sozial- und Versorgungseinrichtungen. Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (Z 22 LEP LSA 2010, 2. Entwurf REP 2020, Z 8). Im Umkreis von rund 800 m Entfernung ist das Plangebiet angeschlossen an einen Lebensmitteldiscounter sowie an den Nahversorgungsbereich „Halberstädter Chaussee“.

Durch die Umnutzung soll eine flächensparende Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang im Stadtteil Ottersleben ermöglicht werden, in erster Linie zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien vor Ort.

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 32. 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) 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 32. Änderung des F-Planes sowie öffentliche Auslegung gemäß § 4a (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

- Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 32. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ erfolgt, wird die im Rahmen der 32. 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 09.06.2020 durchgeführt. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 3 (1) Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen, da diese bereits im parallel anhängenden B-Planverfahren erfolgt ist.
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 32. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen.
- Erneute Auslegung des Entwurfes der 32. Änderung.

Grund dafür ist, dass nach aktueller Rechtsprechung insbesondere F-Planänderungen bzw. für die bereits begonnenen Verfahren eine Umweltprüfung ebenspezifisch durchgeführt werden soll und die Ergebnisse entsprechend in einem gesonderten Umweltbericht für die F-Planänderung festzuhalten. Aus diesem Grund ergeben sich Änderungen, die eine erneute Auslegung des Entwurfes erfordern, welche mit der Drucksache DS0183/23 zum Beschluss wird. Die bereits eingegangenen Stellungnahmen werden mit der vorausgegangenen Drucksache DS0182/23 abgewogen.

Weitere Verfahrensschritte:

- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 32. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 32. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 32. 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.

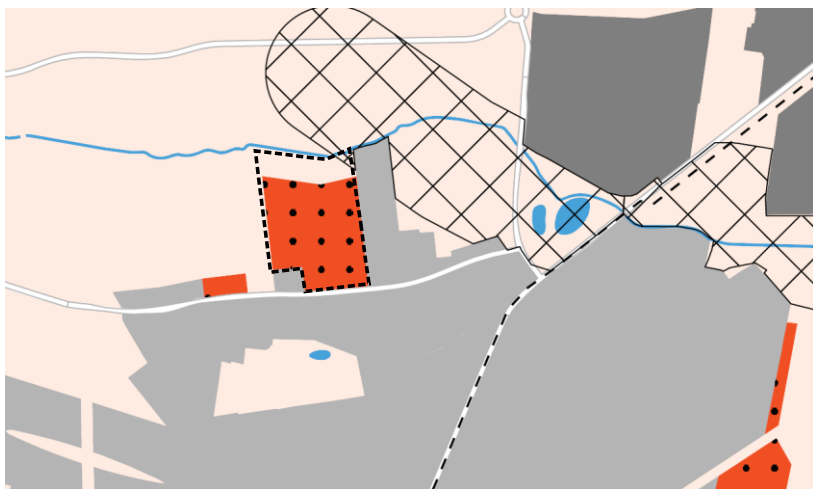
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der dem 32. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 355-5 "Niendorfer Straße" 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 sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden, die Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des F-Planes soll sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung ist deckungsgleich mit dem des B-Planes Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“. Im Rahmen der F-Planänderung wird dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet, der sich in erster Linie auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt.

2.8 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.8.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)



Zeichenerklärung im Plangebiet der 32. Änderung

- Neubaupotenzial E/ZFH/MFH z. T. Bestandsergänzung
- Flächenneuanspruchnahme
- stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche
- überwiegend wohngenutzte Fläche 1. Stadtring
- überwiegend wohngenutzte Fläche 2. Stadtring
- Hauptverkehrsstraße Bestand /Planung
- Gewässer

Quelle: ISEK 2030+, S. 46

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030+). 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 der

ausstrahlenden Magistralen mit ihrem schienengebundenen Nahverkehrs zu intensivieren sowie Nutzungsmischungen auszubauen.

Auch wurden die städtebaulichen Leitbilder berücksichtigt: „Magdeburg – Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben: Attraktive Wohnquartiere mit reichhaltiger Infrastruktur für vielfältige Formen des urbanen Zusammenlebens schaffen und erhalten. Vielfältige Wohnangebote entwickeln.“

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.

Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030+ erfolgten entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für die Errichtung von Einfamilienhäusern, unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Leitbilder. Das ISEK 2030+, welches der Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII) 20) beschlossen hat, weist im Plangebiet der 32. Änderung eine Flächenneuanspruchnahme für Wohnbaufläche aus.

Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergab die Prognose insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030.

Die 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt vom Juni 2021 zeigt hingegen ein anderes Bild. Sie zeichnet den Trend der Jahre 2017 – 2019 fort und prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang von 5% und damit rund 12.000 Einwohnern für die Landeshauptstadt bis 2030. Auch die Prognose des städtischen Amtes für Statistik zeigt unter Berücksichtigung der Entwicklung der vergangenen 5 Jahre einen Rückgang der Bevölkerung um rund 8.000 Einwohner bis 2030. Hier wird aber explizit darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von Intel noch nicht berücksichtigt sei.

Mit der Intel-Ansiedlung und den zugehörigen Zulieferern werden bis zu 20.000 neue Arbeitsplätze in Magdeburg und den angrenzenden Gemeinden erwartet. Da ein bedeutender Teil davon in Magdeburg wohnen wird, ist daher für die nächsten Jahre statt einem Rückgang der Bevölkerungszahlen eher mit einem Anstieg zu rechnen.

Bedarfsentwicklung

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat in den letzten Jahren das Angebot bei weitem überstiegen, was einen deutlichen Anstieg der Baulandpreise bewirkt hat. In Neubaugebieten werden selbst in Randlagen der Stadt bereits 250 EUR/m² Bauland gezahlt. Dies hat zur Folge, dass es zu einer Abwanderung Bauwilliger ins preiswertere Umland und dort zur Aktivierung von

Baulandentwicklungen im ländlichen Raum kommt, was wiederum neue Pendlerströme in die Stadt verursacht.

Da die Eigentumsquote in Magdeburg immer noch unterdurchschnittlich ist, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für den kleinteiligen Wohnungsbau auszugehen. Gebremst wurde diese Entwicklung jedoch durch die 2022 stark gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten.

Es ist weiterhin Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

Um die Entwicklung des Intel-Projektes zahlenmäßig in den künftigen Wohnraumbedarf einplanen zu können, hat die Stadtverwaltung eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellen lassen, die die Intel-Effekte berücksichtigt. Aus der Untersuchung geht hervor, dass in den kommenden Jahren neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch Wohnungen im individuellen Wohnungsbau in höherer Anzahl gebraucht werden.

Das Wohnraumkonzept (Stand 12/2022) zeigt einen Bedarf im kleinteiligen Wohnungsbau von 2.600 Wohneinheiten (WE) bis 2035 auf. Auch unter Einberechnung aller laufenden und in Planung befindlichen Wohnbaulandprojekte fehlen Flächen für ca. 1.000 Vorhaben des kleinteiligen Wohnungsbaus. Hinzu kommen ca. 3.400 WE für den kleinteiligen Wohnungsbedarf durch die Intel-Ansiedlung bis 2035. Zusammengefasst besteht einen Fehlbedarf von rund 4.400 WE für den kleinteiligen Wohnungsbau bis 2035. Das wären ca. 340 WE pro Jahr, für die Flächen über die bereits bestehenden Planungen hinaus bereitgestellt werden müssten.

Laut den Untersuchungen zum Wohnflächenbedarf im Rahmen des ISEK 2030+ wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 WE jährlich neu gebaut, davon rund 75 % im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Während die benötigten Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau größtenteils auf Recyclingflächen im Stadtzentrum sowie dem innenstadtnahen 1. Stadtring bereitgestellt werden können, können für den individuellen Hausbau, der überwiegend im 2. Stadtring stattfindet, die Bedarfe nur zum Teil mit Recyclingflächen bedient werden.

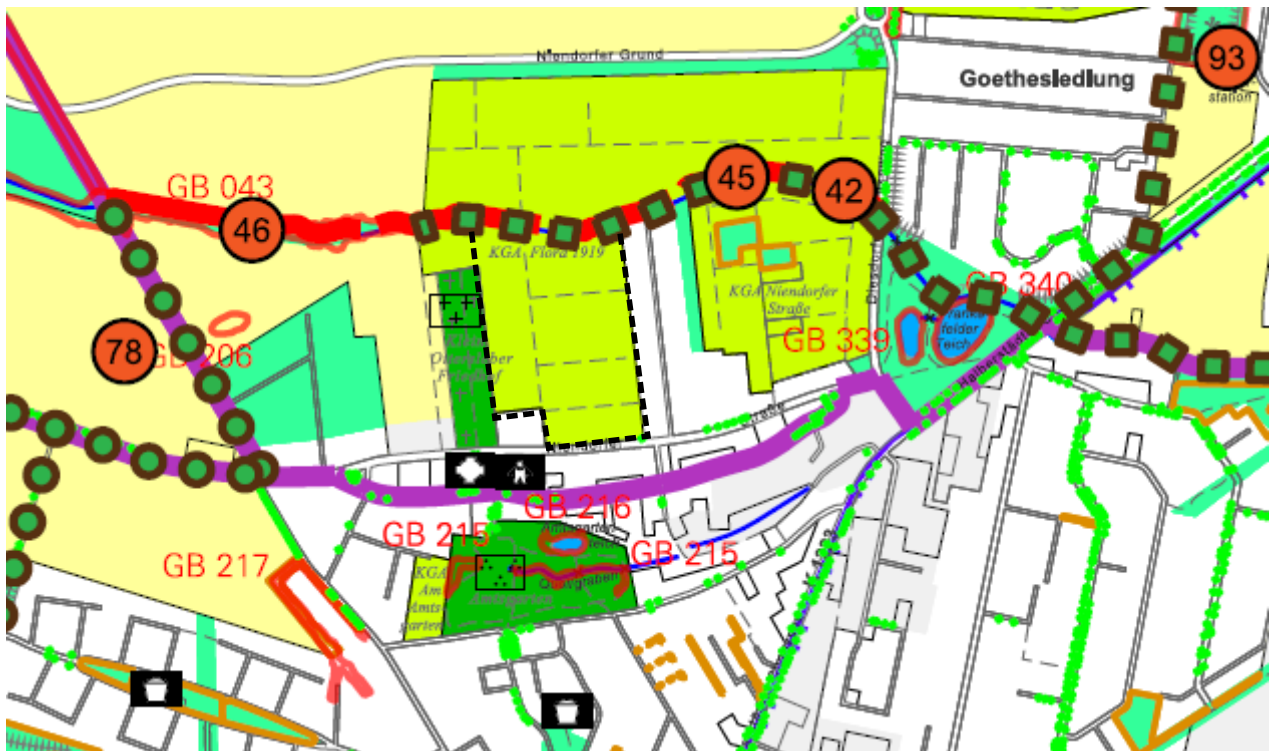
Hinsichtlich der Vorgaben des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, tut die Stadt ihr Möglichstes, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Obwohl über die Hälfte des Wohnbauflächenbedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen wie im vorliegenden Fall nicht vermeidbar.

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 32. Änderung sieht das Grünkonzept gemäß des damaligen Bestandes Kleingartenfläche vor (Kleingartenanlage Flora 19). Das Grünkonzept stellt keine zu berücksichtigenden Maßnahmen dar.

Da die Fläche künftig als Baufläche genutzt werden soll, fällt diese gänzlich aus der Darstellung des Grünkonzeptes heraus.



Zeichenerklärung im Plangebiet der 32. Änderung

-  Wegebau/Wegesaniierung
-  Grünverbindung entwickeln
-  Kleingartenanlage nach BKleinG
-  Plangebietsgrenze

Quelle: DS0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37

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.

Der folgende Kartenausschnitt aus dem Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“ zeigt, dass am Nordostrand des Plangebietes eine geringfügige Fläche liegt, die aus stadtklimatischer Sicht von Bebauung freizuhalten wäre. Dem wird durch die Ausweisung als Grünfläche Rechnung getragen.



Zeichenerklärung im Plangebiet der 32. Änderung

Flächen für den Klimaschutz,
die von der Bebauung freizuhalten sind

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

2.9 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.9.1 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG KLEINGARTEN IN WOHNBAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, im Plangebiet der 32. Änderung Kleingartennutzung zu betreiben, ist nicht mehr nachgefragt. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gelände ist mittlerweile vollständig beräumt.

Nach Beschlusslage des Stadtrates soll mit der 32. Änderung ein überwiegender Teil der im derzeit aktuellen F-Plan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten zugunsten von Wohnbaufläche umgewandelt werden (Pt. 2.1 *Planungsanlass*). Das Symbol Kleingarten wird mit der 32. Änderung entfernt.

Zukünftig ist die Errichtung von bis zu 62 Wohnhäusern geplant. Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich ausschließlich um Einzel- und Doppelhäuser. Näheres hierzu wird im parallel anhängenden Bebauungsplanverfahren Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ rechtsverbindlich geregelt.



Überreste aus den einstigen Kleingartensparten, Foto S. Krischel 2022



2.10 VER- UND ENTSORGUNG

Zugangsweg der Niederspannung zum Grünflächenwohngbiet, Foto S. Krischel 2022

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 F-Planes) angepasst. Aufgrund des mit der 32. 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 Flächennutzungsplan | | 32. Änderung des Flächennutzungsplanes | | Differenz |
|---------------|---------------------------------|------------|--|------------|-----------|
| | Fläche (rd. ha) | Anteil (%) | Fläche (rd. ha) | Anteil (%) | (ha) |
| Grünfläche | 6 | 100 | 1 | 17 | -5 |
| Wohnbaufläche | 0 | 0 | 5 | 83 | +5 |
| gesamt | 6 | 100 | 6 | 100 | |