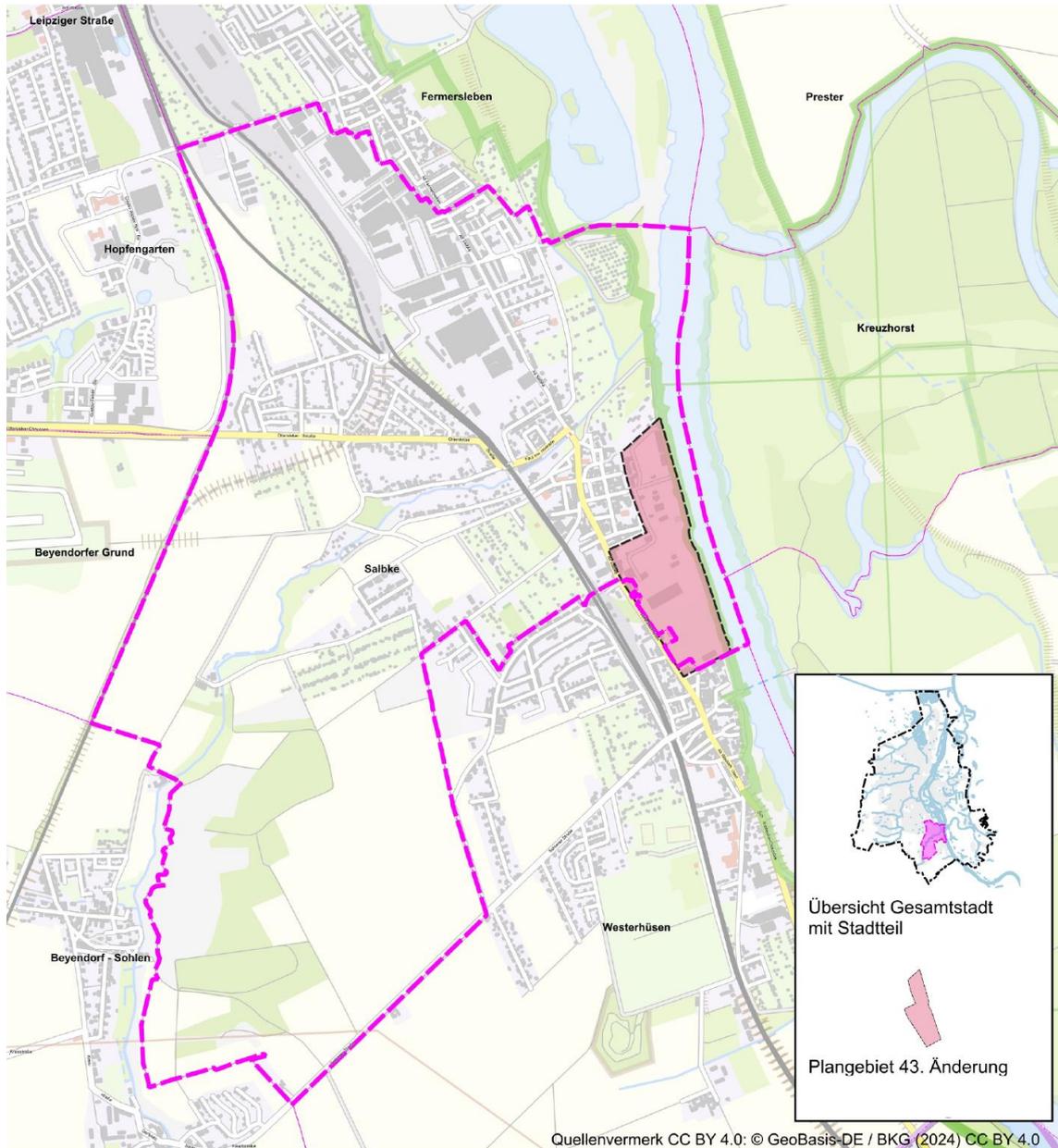


Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung



43. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg
„Fahlberg-List“

Entwurf

Begründung

Stand: Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	3
2	DIE 43. ÄNDERUNG DES F-PLANES „FAHLBERG-LIST“	3
2.1	Planungsanlass und Ziel	3
2.2	Lage, Grösse und Besonderheit des Plangebietes	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan und die Darstellungen der 43. Änderung.....	6
2.4	Raumordnung und Landesplanung	7
2.5	Bevölkerungsentwicklung	9
2.6	Rechtliche Grundlagen.....	9
2.7	Aufstellungsverfahren	10
2.8	Umweltrechtliche Belange	10
2.9	Städtebauliche Konzepte.....	11
2.9.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
2.9.2	Wohnraumbedarfsprognose.....	12
2.9.3	Hochhauskonzept – Neue Hochhäuser für Magdeburg	13
2.9.3.1	Untersuchung für die Setzung eines neuen Hochpunktes	
2.9.4	Handlungskonzept Freiraum	18
2.9.5	Ökologische Baubeschränkungsbereiche	19
2.9.6	Magdeaburger Märktekonzept.....	19
2.10	Die Änderungen im Einzelnen.....	20
2.10.1	Änderung Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche	20
2.10.2	Änderung Gewerblicher Baufläche in Grünfläche	21
2.11	Ver- und Entsorgung	21
2.12	Überarbeitete Beipläne	21
3	FLÄCHENBILANZ	22

43. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Fahlberg-List“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“

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 43. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg „Fahlberg-List“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da ein B-Planverfahren gemäß § 8 (3) BauGB anhängig ist.

Mit dem B-Planverfahren Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ handelt es sich um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau in Kombination von Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen.

2 DIE 43. ÄNDERUNG DES F-PLANES „FAHLBERG-LIST“

2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Es besteht die Absicht, auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik Fahlberg-List im Stadtteil Salbke ein Urbanes Gebiet zu entwickeln. Geplant ist ein neues Stadtquartier, das verschiedene Nutzungen verknüpft und ein heterogenes Angebot durch einen Nutzungsmix schafft, in Kombination von Wohnen und Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowie Tourismus und Kultur und vielfältigen gewerblichen Nutzungskonzepten (Co-Working, Start-Ups, Handwerkshöfe etc.). Dabei soll neuer Wohnraum für ca. 5500 Menschen und ca. 1000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung im September 2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 483 - 6 „Elb-Hafen Süd-Ost“ (Satzungsverfahren).

Der Titel der F-Planänderung wird aufgrund der Forderung des Stadtrates geändert in „Fahlberg-List“.

Parallel hierzu erfolgt auch die Änderung des Titels des parallel anhängenden B-Planes Nr. 483 - 6 in „Fahlberg-List“.

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche sowie Grünfläche 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 zum B-Plan geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als überwiegend Gemischte Baufläche dargestellt werden um daraus die gewünschten Nutzungen realisieren zu können.

Das Plangebiet soll gut durchgrünt werden. Daher sollen mit 43. Änderung großzügige Grünbereiche, die an die Elbe anschließen, entwickelt werden. Weiterhin soll nun auch nach der Auflösung der Chemieproduktion und Lagerung die langersehnte Verlegung der Radwegeverbindung „Alternativroute Elbradweg“ an die Elbe erfolgen.

Mit dem zukünftigen Urbanen Gebiet und Grünflächen soll die Innenentwicklung gefördert und nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden, die verkehrlich gut erschlossen sind. Ziel ist eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten (Stadt der kurzen Wege, Leben an und mit der Elbe).

Im Vorentwurf der 43. Änderung umfasst ein Teil des Geltungsbereiches die Fläche westlich der Straße Alt Westerhüsen. Diese Fläche ist im aktuellen F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt. Der parallel anhängende Bebauungsplan entwickelt daraus eine Gemeinbedarfsfläche und setzt diese für die Ansiedlung von Feuerwehr und Rettungswache fest. Nördlich davon befindet sich eine Fläche, die aufgrund des Landschaftsplanes im B-Plan als Grünfläche festgesetzt wird.

Die einzelnen Flächen sind kleiner als 1 ha und damit auf F-Planebene nicht darstellungsrelevant. Eine Änderung des F-Planes in diesem Bereich wird daher nicht vorgenommen.

Folglich wird mit dem Entwurf zur 43. Änderung der betroffene Bereich westlich der Straße Alt Westerhüsen zurückgenommen, da auf Ebene des F-Planes keine Veränderungen bezüglich der dargestellten Bauflächen vorgesehen sind. Ein Beschluss des Stadtrates für die Veränderung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich, da der zum Aufstellungsbeschluss zugehörige Lageplan keine exakte Umgrenzung enthält.

Es erfolgt lediglich die Setzung des Symboles für die Feuerwehr außerhalb der 43. Änderung im Rahmen einer nachfolgenden redaktionellen Änderung.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Das rd. 32 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Salbke auf dem ehemaligen Gelände Fahlberg-List, das direkt an die Elbe grenzt. Es handelt sich um eine innerstädtische Industriebrache, die im F-Plan als „Fläche mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet ist.

Auf dem Gelände Fahlberg-List erfolgte bis in die 2010er Jahre u.a. die Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und weiteren chemischen Produkten. Durch den Betrieb erfolgten verschiedene

Einträge von Schadstoffen in den Untergrund. Teilweise wurden Produktionsreste ungeordnet verklappt bzw. bei Um- und Ausbauarbeiten bei der Geländeregulation eingesetzt¹. Die Flächen sind belastet durch die ehemalige Lindanproduktion, HCH, Arsen, Quecksilber, Zink und PAK im Boden sowie Chlorbenzole und -phenole im Grundwasser.

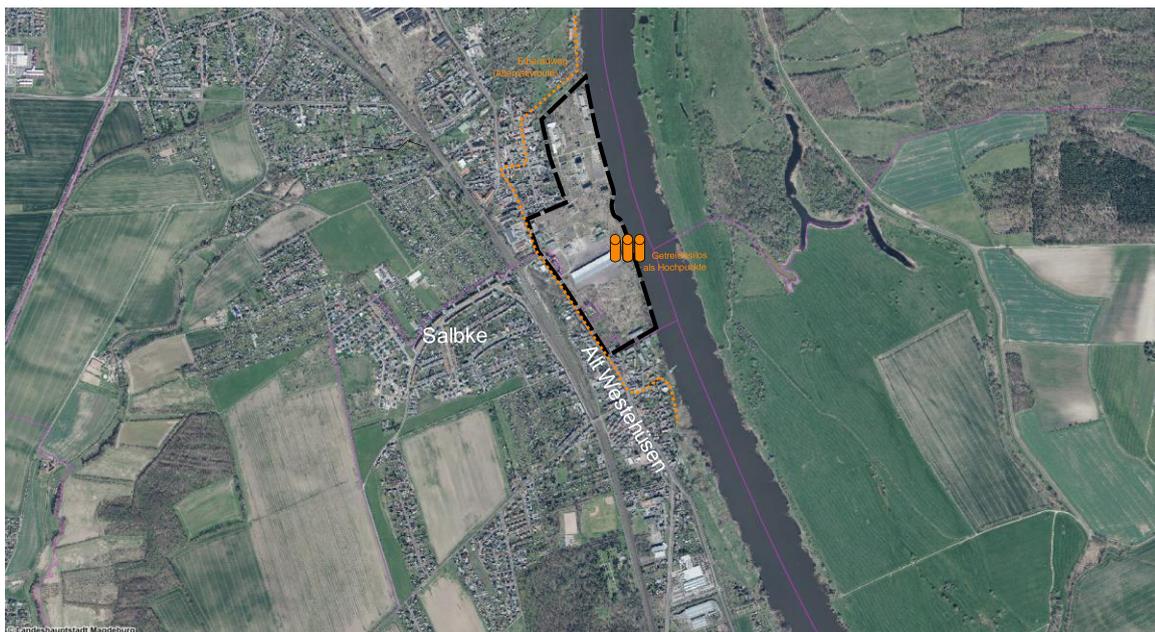
Um ein Bewohnen dieser Flächen zu ermöglichen, wird ein umfänglicher Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erarbeitet, welcher unter Nachhaltigkeitsaspekten die Wohnbarkeit der Fläche ermöglichen wird. Hierbei sind sowohl Sicherungs- als auch Dekontaminationsmaßnahmen geplant, um eine gefahrlose Nachnutzung zu ermöglichen.

Aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzung auf einem Firmengelände verläuft der Elberadweg (Alternativroute) im Bereich des Plangebietes nicht entlang des Elbufers, sondern umfährt das Plangebiet weiträumig.

Eine Besonderheit des Gebietes stellen die drei Getreidesilos dar, welche eine außergewöhnliche Landmarke darstellen, jedoch als baufällig gelten.

Das Plangebiet grenzt an die Straße Alt Westerhüsen/Alt Salbke und ist damit gut an den ÖPNV angebunden.

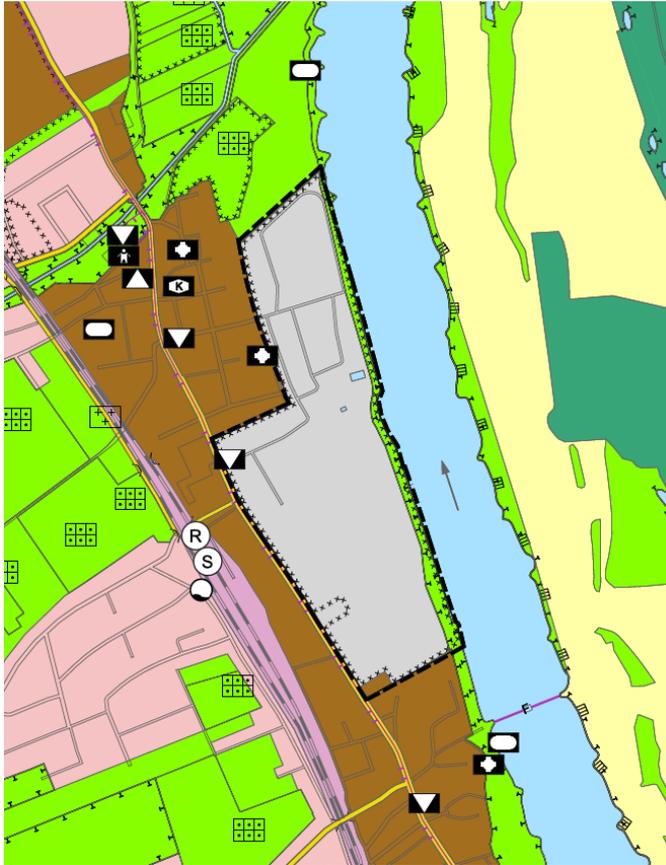
Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ebenfalls eine Industriebrache – das ehemalige RAW-Gelände. Auch hier soll ein neues Wohnquartier mit urbanem Charakter entstehen.



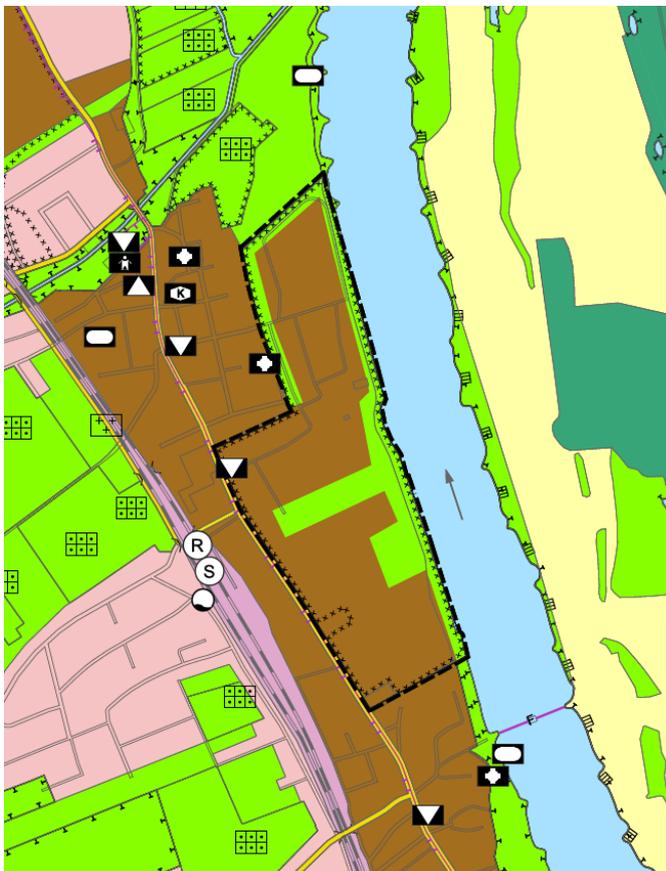
Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: Geofly GmbH 4/23

¹ Sanierungsplanung, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom 23.05.2023
Vorentwurf zum B-Plan

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 43. ÄNDERUNG



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Dezember 2022



43. Änderung „Fahlberg-List“
Entwurf Juli 2024

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 43. 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 der 43. Änderung des F-Planes zugrunde liegenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich somit insbesondere aus dem LEP 2010 LSA und dem bis auf dessen Regelungen zur Nutzung der Windenergie weiterhin wirksamen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006).

Derzeit befindet sich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Neuaufstellung. Der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg wurde von der Regionalversammlung in der Sitzung vom 13.03.2024 zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 29.04. bis 31.05.2024 beschlossen (Beschluss RV 06/2024).

Das Kapitel 4 wurde mit aus dem Gesamtplan herausgelöst (Beschluss RV 04/21) und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel“ (STP – ZO) neu aufgestellt. Der STP – ZO wurde durch die Regionalversammlung am 28.06.2023 (Beschluss RV 07/2023) beschlossen, und nach Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde durch die öffentliche Bekanntmachung am 16.04.2024 rechtswirksam.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 Energie ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst, der Aufstellungsbeschluss für den Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde gefasst (RV 08/2022).

Jeweils mit Beginn der öffentlichen Beteiligungen sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der vorgenannten Raumordnungspläne als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1,2 ROG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010 LSA) 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, 3. Entwurf STP-ZO Z 4.1-6).

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. Dementsprechend ist gemäß dem im Landesentwicklungsplan enthaltenden 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 Woh-

nungsbau 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 (3. Entwurf STP-ZO Z 4.1-1). 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.

Beim Geschosswohnungsneubau setzt die Landeshauptstadt Magdeburg in erster Linie auf eine Verortung in Baulücken, auf Nachverdichtung bestehender Quartiere, **Nachnutzung von Brachen** oder als Ersatz nicht mehr marktgängiger Gebäude im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung und der weiteren städtebaulichen Qualifizierung. Neue Wohnbauflächen nimmt der Geschosswohnungsneubau nur in einer untergeordneten Dimension in Anspruch. So soll neuer hochwertiger Geschosswohnungsneubau unter anderem an exponierten Lagen (z. B. Elbblick) stattfinden. Mit einer Altlastensanierung und einer baulichen Entwicklung des Geländes Fahlberg-List wird diesen städtebaulichen Prinzipien der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

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 43. Änderung als **Neubaupotenzial** für die Entwicklung von Wohnnutzung mit der dazugehörenden Infrastruktur ausgewiesen.

Die geplante Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 3. Entwurf STP-ZO Z 4-2) bzw. mit der nahegelegenen Straßenbahnbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht. Mit der Entwicklung eines urbanen Gebietes ist beabsichtigt die Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, innerhalb eines neu angelegten städtebaulich anspruchsvollen kompakten Raumes, stärker miteinander zu vermischen und somit gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 43. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg liegt mit einem kleinen Teilbereich im Südosten innerhalb eines nach § 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA als festgesetzt geltendem Überschwemmungsgebiet der Elbe HQ 100. Der Überschwemmungsbereich der Elbe ist gemäß Landesentwicklungsplan (Z 123 LEP 2010 LSA, Z 7.2.1-1 1. Entwurf LEP LSA, Z 6.1.2-3 4 Entwurf REP MD) als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind u.a. Gebiete für den Hochwasserrückhalt, welche neben ihrer Funktion bzgl. des Hochwasserschutzes gleichzeitig in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten sind (Z 121 LEP 2010 LSA, Z 6.1.2-2 4. Entwurf REP MD). Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Z 122 LEP 2010 LSA, Z 7.2.1-2 1. Entwurf LEP LSA, Z 6.1.2-2 4 Entwurf REP MD).

Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Im Gegenteil, es werden Bauflächen zurückgenommen: Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, parallel zur Elbe ist eine Grünfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung werden nun statt der gewerblichen Baufläche gemischte Bauflächen, umgeben von großzügigen Grünflächen, dargestellt. Die Grünfläche parallel zur Elbe wird beibehalten und für die

Entwicklung einer begrünten Elbuferpromenade mit Radwegeverbindung (siehe Kapitel 2.3) vorgesehen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt (vgl. G 7.2.1-2 1. Entwurf LEP LSA).

2.5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

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

Die 7. regionalisierte 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.

Diese Annahme wird durch die vom Land Sachsen-Anhalt in Auftrag gegebene CIMA-Studie zum Thema „Auswirkungen von Industrieansiedlungen in Sachsen-Anhalt“ von Anfang 2024 bestätigt: Im Gegensatz zu allen anderen Umlandkreisen wird die künftige Bevölkerungsentwicklung nicht negativ verlaufen, sondern nach einem leichten Anstieg bis 2027 auf einem stabilen Niveau bis mindestens 2040 verbleiben.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage für die 43. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg bilden nachfolgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.

2.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung der 43. Änderung des F-Planes im August 2023.
- Erstellung eines Vorentwurfes und gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in Dezember 2023 – Januar 2024.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur F-Planänderung gemäß § 3 (1) BauGB in gemeinsamer Sitzung im Januar 2024 mit der des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung.
- Umbenennung der 43. Änderung in „Fahlberg-List“. Parallel hierzu erfolgt die Umbenennung des parallel anhängenden B-Planes Nr. 483 - 6 in „Fahlberg-List“ (Forderung aus der Stadtratssitzung zum Aufstellungsbeschluss vom August 2023).
- Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB der und Erstellung eines Entwurfes. Gemäß § 2a BauGB der 43. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ erfolgt, wird die im Rahmen der 43. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt und in einem gesonderten Umweltbericht zur Verfügung gestellt.
- Entwurf und Umweltbericht, Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Weitere Verfahrensschritte:

- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 43. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 43. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 43. 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 43. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ befindet sich im Entwurf. 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 östlich der Straße „Alt Westerhüsen“ deckungsgleich mit dem des B-Planes Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“. Der B-Plan bleibt im Bereich westlich der Straße „Alt Westerhüsen“ als aus dem F-Plan entwickelt. Daher entfällt dieser Teilbereich aus der vorliegenden F-Planänderung. Im Rahmen der F-Planänderung wurde ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet, der sich in erster Linie auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt. Dieser wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu diesem Entwurf zur Verfügung gestellt.

2.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

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 folgende städtebauliche 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.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2030+ erfolgten entsprechende Berechnungen zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie eine Verortung von potenziellen Standorten für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, 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 43. Änderung eine Flächenneuanspruchnahme für Wohnen aus.



Zeichenerklärung

- | | |
|---|---|
|  Flächenneuanspruchnahme |  überwiegend wohngenutzte Fläche
2. Stadtring |
|  Flächenrecycling |  Gewerbefläche |
|  Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche
(Kembereiche der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen) |  Bereich des Plangebietes
der 43. Änderung |
|  Neubaupotenzial E/ZWH/MFH | |

Quelle: ISEK 2030

2.9.2 WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein Wohnraumkonzept erstellen lassen, welches mit der I0329/22 am 16.02.23 dem Stadtrat vorgelegt worden ist. Aus der Untersuchung, die auch die INTEL - Ansiedlung berücksichtigt, geht hervor, dass in den kommenden Jahren neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch Wohnungen im individuellen Wohnungsbau in höherer Anzahl gebraucht werden.

Durch die Intel-Ansiedlung wird für die Landeshauptstadt Magdeburg mit einer zusätzlichen Nachfrage von 6.500 bis 8.500 Wohnungen bis 2035 gerechnet. Diese Nachfrage kann im mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Teil durch den (angepassten) Bestand befriedigt werden, zum Teil nur durch Neubau – insbesondere bei Wohnungen im oberen Marktsegment sowie im Bereich der Sonderwohnformen/temporäres Wohnen. Wie die Wohnraumprognose zeigt, besteht ein Bedarf an Wohnungen im oberen Marktsegment von 750 bis 1.000 Wohneinheiten. Der B-Plan Nr. 483 - 6 „Fahlberg-List“ bedient diese Nachfrage und entspricht damit den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt.

Hinsichtlich der Vorgaben des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, erfolgt mit der baulichen Entwicklung des Geländes „Fahlberg-List“ keine Neuinanspruchnahme von Flächen, sondern die Neunutzung einer ehemals bebauten Fläche (Recyclingfläche).

2.9.3 HOCHHAUSKONZEPT – NEUE HOCHHÄUSER FÜR MAGDEBURG

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Flächen für die Errichtung von weiteren Hochhäusern. Zur Steuerung und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie anknüpfend an symbolträchtigen Landmarken unserer Stadt hat das Stadtplanungsamt eine entsprechende Konzeption erarbeitet. Das Hochhauskonzept – Neue Hochhäuser für Magdeburg, welches mit Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg seit Oktober 2022 vorliegt, beinhaltet Vorgaben zur Verträglichkeit neu zu setzender Hochhäuser bzw. Hochpunkte in den jeweiligen städtebaulichen Strukturen, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dichte, der Freiräume und Grünflächen sowie der Verkehrssituationen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Urbanen Gebietes auf dem Fahlberg-List-Gelände müssen die Getreidesilos, die eine Höhe von rd. 50 m aufweisen, aufgrund der Eingriffe in Verbindung mit der Sanierungsplanung und der Statik werden. Hier ist ein neues Hochhaus geplant. Die sogenannte „Landmarke Magdeburg“, ist als multifunktionales Gebäude geplant mit Wohnungen, einem Hotel und öffentlichen Bereichen. Die architektonische Formgestaltung erfolgt in Anlehnung an die ehemaligen Getreidesilos als ein Abdruck der drei Zylinder. Der Baukörper mit seiner geplanten Höhe von 60 m überschreitet die Höhe der Getreidesilos um einiges.



Oben:
ehemalige Getreidesilos



Rechts:
Entwurf als Reminiszenz an die Silos von Max Dudler

Quelle: Volksstimme vom 21.05.2024

Das Hochhauskonzept definiert verschiedene Eignungsbereiche für neue Hochpunkte unter Berücksichtigung bestimmter städtebaulicher Kriterien:

- Bebauungs- und Höhenstruktur der Stadt
- Denkmalschutz
- Grün- und Freiflächen
- Natur und Klimaschutz
- verkehrliche Erschließung
- Zentrenstruktur
- Sichtbeziehungen

Insbesondere sind Sichtbezüge zu schützen, welche in ihrer Eigenschaft als hochwertige Sichtachsen auf wichtige Hochpunkte (Dom, Stadtsilhouette) von neuen Hochhäusern fernzuhalten sind, allen voran der Magdeburger Dom mit einer Gesamthöhe von rd. 102 m.

Das Hochhauskonzept ist kein endgültig festgeschriebenes Konzept.

Einzelne Standorte, die später auf Interesse stoßen, aber bisher nicht Teil des Hochhauskonzeptes waren, können jederzeit nach der im Hochhauskonzept beschriebenen Methodik auf Eignung hin, ausgewiesen oder verworfen werden.

Unter Berücksichtigung der im Hochhauskonzept beschriebenen Methodik hat die Landeshauptstadt Magdeburg geprüft, unter welchen Voraussetzungen ein neuer Hochpunkt auf dem Gelände Fahlberg-List zu setzen wäre.

2.9.3.1 UNTERSUCHUNG FÜR DIE SETZUNG EINES NEUEN HOCHPUNKTES



Landeshauptstadt Magdeburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung



Hochhauskonzept – Neue Hochhäuser für Magdeburg
Prüfbogen zum Vorhaben „Landmarke Magdeburg“

Ehemaliges Fahlberg-List-Gelände, Stadtteil Westerhüsen

Abriß der Getreidesilos für den Neubau eines Hochhauses mit multifunktionaler Nutzung

Prüfkriterium	Beschreibung	Bewertung
Raumkategorie	Keine Raumkategorie ausgewiesen. Die Getreidesilos sind bereits als Hochpunkt im Hochhauskonzept als sog. Landmarke enthalten. Die Getreidesilos sollen durch ein multifunktionales Hochhaus ersetzt werden.	Platzierung des neuen Hochpunktes am Standort der Geteidesilos. Funktion einer Landmarke
Bebauungs- und Höhenstruktur (Bezug zur umgebenen Stadtstruktur)	Elblage, Gewerbebrache ehemals Fahlberg-List, heterogene Bebauungsstruktur (gewerblich, Blockrand- und Zeilenbauten, teils saniert).	Überwiegend heterogene Bebauung

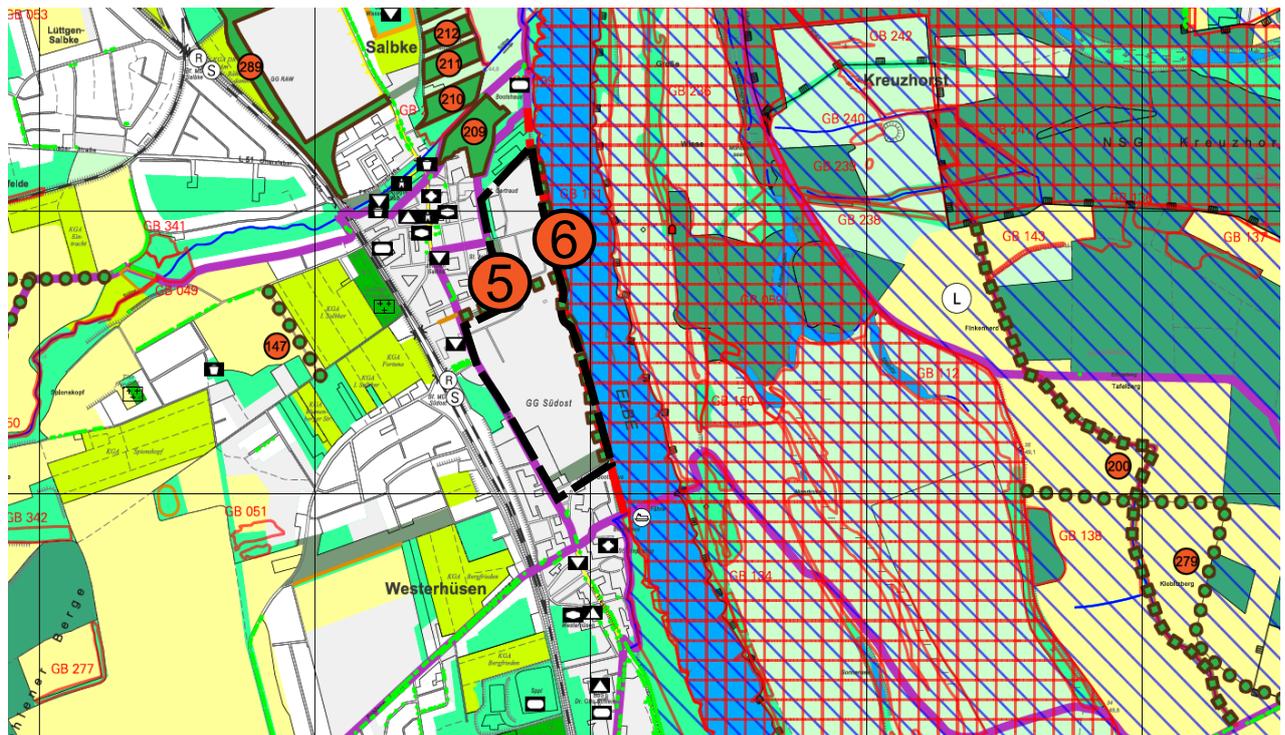
	<p>Getreidesilos, Höhe rd. 50 m, identitätsstiftendes Bauwerk im Bereich Westerhüsen, Schönebeck sowie ostelbisch (Randauer Baggerloch) sichtbar.</p> <p>Keine Hochpunkte in mittelbarer Umgebung vorhanden.</p>	
<p>Denkmalschutz (Bezug zu Baudenkmalen und Denkmalbereichen)</p>	Baudenkmale parallel zur Straße Alt Westerhüsen, sowie auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände.	keine Beeinträchtigung
<p>Grün- und Freiflächen (Bezug zu Grünflächen, Schutzgebieten etc.)</p>	Lage außerhalb einer stadtklimatischer Kaltluftleitbahn	Keine Beeinträchtigung
<p>Verkehrsnetz (Verkehrliche Erschließung und Knotenpunkte)</p>	Fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV Angebotes und S-Bahnbindung gegeben.	keine Beeinträchtigung
<p>Zentrenstruktur (Bezüge zu Versorgungszentren)</p>	<p>Nahversorgung momentan unzureichend.</p> <p>Hinweis: Potenzialstudie Südost mit neuen Standorten zur Nahversorgung</p>	Derzeit unzureichende Nahversorgung
<p>Sichtbeziehungen (Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen)</p>	<p>Der Dom mit seiner Höhe von rd. 102 m zählt als höchstes Bauwerk der Stadt und prägt als herausragende Dominante die historische Stadtsilhouette und das Elbpanorama.</p> <p>Die Getreidesilos sind ca. 6 km Luftlinie von der historischen Stadtsilhouette entfernt. Bedingt durch die Krümmung der Elbe besteht keine Sichtverbindung entlang der Elbe zum Dom und daher liegt auch keine Beeinträchtigung der historischen Stadtsilhouette vor.</p>	<p>Der Dom ist als Dominante Magdeburgs zu schützen.</p> <p>Keine Beeinträchtigung der historischen Stadtsilhouette.</p>

	<p>Sichtbeziehungen von bis zu 10 km sind stark von der Höhe des Sichtpunktes einer bestehenden Bebauung bzw. eines Hochpunktes abhängig. Ein Baukörper mit einer Höhe angenähert an den Magdburger Dom wird in Konkurrenz zum Dom bewertet und ist damit städtebaulich nicht wünschenswert. Daher ist der neue Hochpunkt mit maximal 60 m an die in der Stadt vorhandenen Hochpunkte zu orientieren.</p>	<p>Höhenbeschränkung auf 60 m</p>
<p>Fazit</p>	<p>Das Fahlberg-List-Gelände befindet sich außerhalb eines im Hochhauskonzept definierten Eignungsbereiches.</p> <p>Der auf dem Gelände befindliche Hochpunkt (Getreidesilos) hat in seiner Funktion als Landmarke Bestand. Von Randau (Baggerloch) und Schönebeck Nord sowie im Stadtteil Westerhüsen werden die Getreidesilos mit ihrer Höhe von rd. 50 m gut wahrgenommen. Die Getreidesilos werden als baufällig eingeschätzt.</p> <p>Bei Wegfall der Getreidesilos ginge eine bedeutende Landmarke im Süden Magdeburgs verloren. Daher ist ein Abriss, verbunden mit einem standortnahen Ersatzneubau an derselben Stelle städtebaulich erwünscht. Somit steht einer Hochhausentwicklung im Rahmen einer umfassenden Quartiersentwicklung auf dem Fahlberg-List-Gelände grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p>Der Magdburger Dom, Bestandteil der historischen Stadtsilhouette und höchstes bestimmendes Bauwerk in der Stadt, muss auch in Zukunft uneingeschränkt sichtbar sein und darf durch neue Hochpunkte nicht beeinträchtigt werden, weder in seiner Höhe, noch in seiner Bedeutung als Wahrzeichen. Daher steht ein zusätzlicher Hochpunkt im gesamten Stadtgebiet von annähernd gleicher Höhe in Konkurrenz zum Dom und wird als Beeinträchtigung gesehen.</p> <p>Damit eine Beeinträchtigung des Doms nicht gegeben ist, wird eine Höhenbeschränkung für einen neu zu setzenden Hochpunkt auf dem Fahlberg-List-Gelände in Anlehnung an die vorhandenen Hochpunkte in Magdeburg von 60 m Gesamthöhe empfohlen.</p> <p>Für die weiteren Planungen ist die Beteiligung der entsprechenden Fachämter sowie ein erforderlich.</p>	

2.9.4 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 43. Änderung stellt das Grünkonzept Bauliche Nutzung sowie Sonstige Grünfläche/ Freiraum dar. Weiteres Ziel ist die Entwicklung eines Grünstiches an die Elbe sowie eine Grünverbindung mit ufernahem Radweg (Maßnahmen 5, 6).

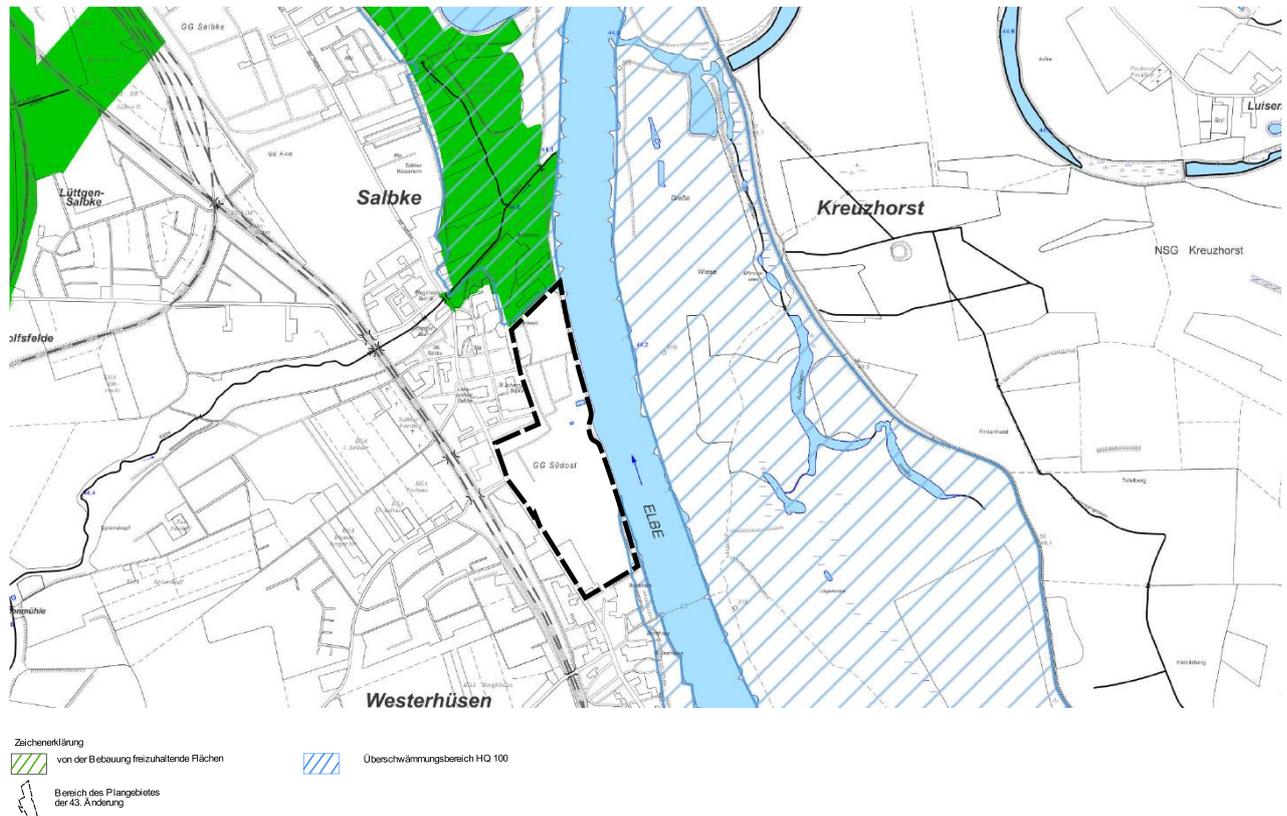


- Zeichenerklärung
- | | |
|--|---|
| sonstige Grünfläche /Freiraum | bauliche Nutzung |
| sonstige Grünfläche /Freiraum in Planung | Grünverbindung entwickeln |
| Grünstich an die Elbe entwickeln | Bereich des Plangebietes der 43. Änderung |
| Grünverbindung und ufernahe Radweg komplettieren | |

Quelle: DS0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37

2.9.5 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. Das Plangebiet der 43. Änderung befindet sich außerhalb einer der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen und somit außerhalb eines stadtklimatischen Baubeschränkungsgebietes.



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

HQ 100-Gebiete sind Gebiete, die von einem starken Hochwasser bei einem statistischen Wert von 100 Jahren betroffen sein können (mittlere Wahrscheinlichkeit). Dies erfordert, dass Planungen so gestaltet werden, dass keine Schäden durch Hochwasser eintreten.

Das Plangebiet der 43. Änderung liegt im südöstlichen Bereich im Überschwemmungsbereich, der im Beiplan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ dargestellt ist. Hier soll der zukünftige Elberadweg (Alternativroute) entlangführen. Genehmigungsfähige Lösungen hierzu werden in den nachfolgenden Planverfahren erarbeitet.

2.9.6 MAGDEABURGER MÄRKTEKONZEPT

Das Magdeburger Märktekonzept wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben, aufgrund verschiedener Veränderungen zuletzt im Mai 2021, u.a. wegen der Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2017, durch die Entwicklung im Onlinehandel und angesichts einer konstanten Nachfrage nach Erweiterung bestehender Märkte und nach neuen Nahversorgungsstandorten. Basierend auf dem Märktekonzept aus dem Jahr 2007 wurde untersucht, wie sich die Handelsstruktur seitdem verändert hat und welche von den damaligen Empfehlungen umgesetzt werden konnten.

Erstmalig sind mit der Fortschreibung des Märktekonzeptes die zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf abgegrenzt, um bei Entscheidungen über die Zulässigkeit eines Vorhabens eine rechtssichere Grundlage zur Verfügung zu stellen. Die Fortschreibung des Märktekonzeptes wurde eng mit der Industrie- und Handelskammer abgestimmt und bildet eine wesentliche Grundlage für die Stärkung der Landeshauptstadt als Oberzentrum für die Region, zur weiteren Entwicklung der Innenstadt als lebendiges Zentrum und für die Sicherung der Nahversorgung.

Neu ist, dass die pauschale eingeräumte Möglichkeit, in Baudenkmalen großflächigen Einzelhandel zuzulassen, nun entfällt.

Des Weiteren wurde die Sortimentsliste überprüft und angepasst. Die Einteilung in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente beruhen auf der tatsächlichen Standortverteilung in der Landeshauptstadt, welche durch eine vollständige Erhebung aller Verkaufsflächen in 2020 ermittelt wurde. Die Erhebung aller Verkaufsflächen wurde Anfang 2024 aktualisiert.

Durch die im südöstlichen Stadtgebiet großzügigen Planungen zur Nachnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen u. a durch eine Mischnutzung mit Wohnungsbau ist der Bereich Südost hinsichtlich der Nahversorgung näher zu betrachten. Aus diesem Grund erfolgte eine Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversorgung auf dem Fahlberg – List- Gelände.

Die Auswirkungsanalyse basiert auf Daten und Kennzahlen aus den Bereichen der quantitativen und qualitativen Marktforschung des Statistischen Bundes- und Landesamtes und legt dabei den Fokus auf die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Handelsnutzungen, ganz im Sinne der im LEP 2010 formulierten Ziele Z 46 – Z52.

Aus den Berechnungen der Analyse für das Fahlberg-List-Gelände ergibt sich, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen verträglich ist, und zwar ausschließlich für die Grundversorgung der zukünftigen Einwohner im Plangebiet als auch im unterversorgten Südosten des Oberzentrums. Aus den Ergebnissen der Analyse werden im parallel anhängenden B-Plan Verkaufsflächen von 2.200 m² für die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie 1000 m² für die Ansiedlung eines Discounters oder Spezialanbieter wie Bio- oder ethnischer Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Die Analyse für das Fahlberg-List-Gelände wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu diesem Entwurf zur Verfügung gestellt.

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IN GEMISCHTE BAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, das Plangebiet der 43. Änderung überwiegend als Gewerbliche Baufläche auszuweisen, wird nicht weiterverfolgt.

Nach Beschlusslage des Stadtrates soll mit der 43. Änderung die im derzeit aktuellem F-Plan dargestellte Gewerbliche Baufläche in überwiegend Gemischte Baufläche umgewandelt werden, um daraus im nachfolgenden Bauleitplanverfahren ein Urbanes Gebiet zu entwickeln (Pt. 2.1 Planungsanlaß und Ziel, Pt 2.2 Karten).

Durch die geplante Ansiedelung von ca. 5.500 Einwohnern vergrößert sich der Nahversorgungsbedarf im Stadtteil Salbke. Ziel ist es daher, auch neue Einzelhandelsbetriebe und -strukturen zu schaffen, mit denen die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden kann.

So wurde die Einzelhandelsversorgung in ihren derzeitigen Strukturen überprüft hinsichtlich einer möglichen Ergänzung (Auswirkungsanalyse siehe Pt. 2.9.6).

2.10.2 ÄNDERUNG GEWERBLICHER BAUFLÄCHE IN GRÜNFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, das Plangebiet der 43. Änderung überwiegend als Gewerbliche Baufläche auszuweisen, wird nicht weiterverfolgt.

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Elberadweg (Alternativroute) an die Elbe zu führen. Damit erfolgt eine kreuzungsfreie gradlinige Radverbindung entlang des Flusses in idyllischer Landschaft mit Blick auf das Naturschutzgebiet Kreuzhorst auf der gegenüberliegenden Seite der Elbe. Der im aktuellen F-Plan dargestellte Grünzug entlang der Elbe wird mit 43. Änderung beibehalten. Hier soll eine begrünte Elbuferpromenade mit Radwegeverbindung entwickelt werden. Nähere Angaben hierzu sind dem anhängenden B-Plan zu entnehmen, welcher im Parallelverfahren zum F-Plan geführt wird.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung großzügiger Grünbereiche mit Anschluss an die zukünftige Elbpromenade.

Weitere unterschiedliche Freiraumsituationen werden entlang der teilweise nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze als Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen geschaffen sowie als Übergang zur freien Landschaft.

2.11 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.

2.12 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 43. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Grünflächensystem“ und „Wohnbauflächenpotenziale“ 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 Flächen-nutzungsplan		43. Änderung des F-Pla-nes		Differenz
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	2	6,25	8	25	+6
Gemischte Baufläche	0	0	24	75	+ 24
Gewerbliche Baufläche	30	93,75	0	0	-30
gesamt	32	100	32	100	