

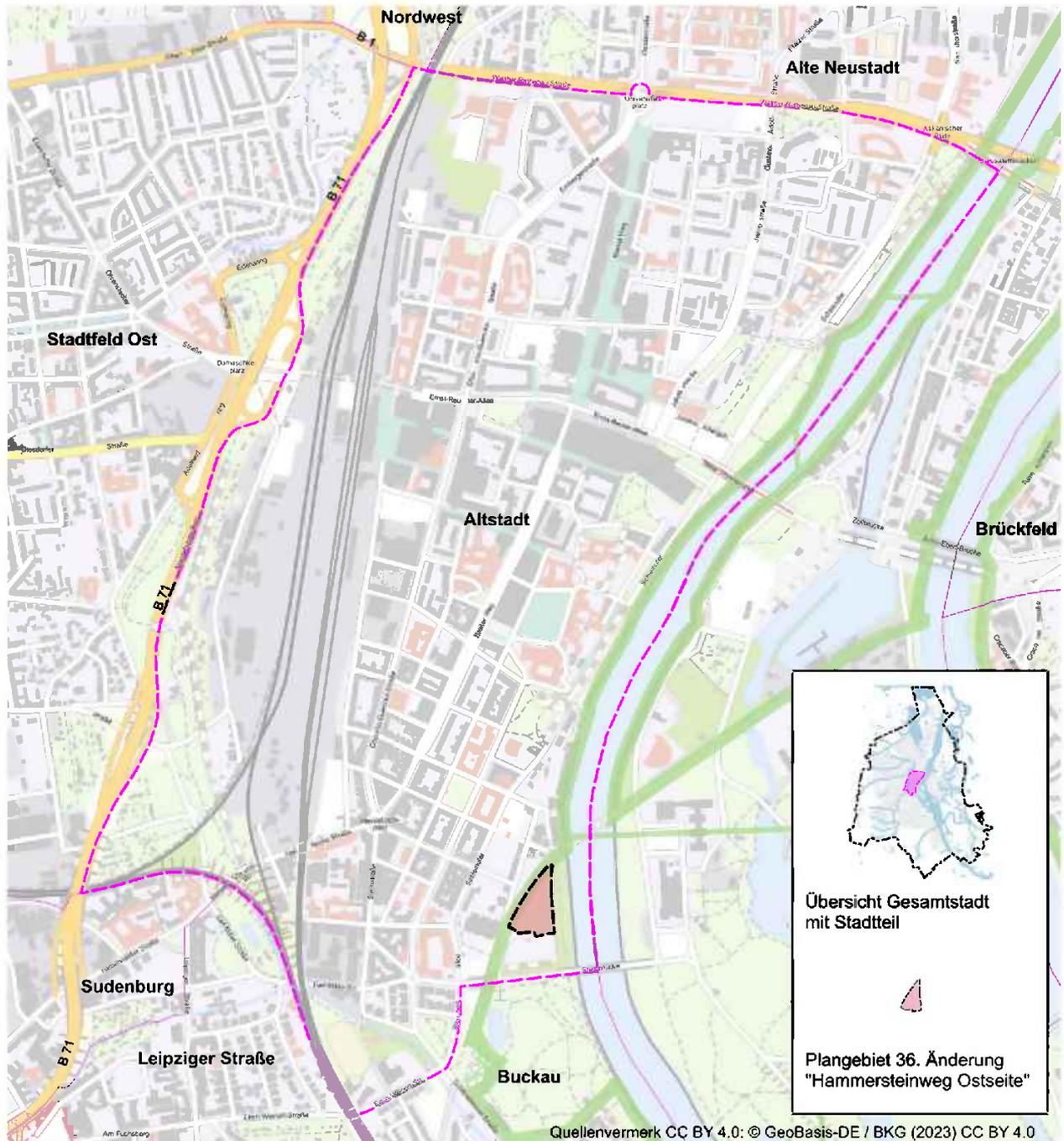


Landeshauptstadt Magdeburg

DS0349/23 Anlage 2

Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt Magdeburg



36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg
"Hammersteinweg Ostseite" - Entwurf

Begründung

Stand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG	1
1.1 Änderungen vorab der Neuaufstellung	1
2 DIE 36. ÄNDERUNG DES F-PLANES „HAMMERSTEINWEG OSTSEITE“	1
2.1 Planungsanlass.....	1
2.2 Lage, Grösse und Besonderheit des Plangebietes	2
2.3 Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan und die Darstellungen der 36. Änderung	5
2.4 Raumordnung und Landesplanung	6
2.5 Bevölkerungsentwicklung	8
2.6 Rechtliche Grundlagen.....	8
2.7 Aufstellungsverfahren	8
2.8 Umweltrechtliche Belange	9
2.9 Städtebauliche Konzepte	10
2.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	10
2.9.2 Wohnraumbedarfsprognose	11
2.9.3 Handlungskonzept Freiraum.....	11
2.9.4 Ökologische Baubeschränkungsgebiete.....	12
2.10 Die Änderungen im Einzelnen.....	13
2.10.1 Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche.....	13
2.10.2 Änderung gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.....	13
2.11 Ver- und Entsorgung	13
2.12 Überarbeitete Beipläne.....	13
3 FLÄCHENBILANZ	14

36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Hammersteinweg Ostseite“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 242 - 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“

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 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Hammersteinweg Ostseite“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 242 - 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

2 DIE 36. ÄNDERUNG DES F-PLANES „HAMMERSTEINWEG OSTSEITE“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, im Stadtteil Altstadt auf dem Gelände im südlichen Elbbahnhof Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.01.2018 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242 - 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ (Satzungsverfahren).

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich 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 geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brache, genannt Trümmerschutthügel, im städtebaulich sensiblen Altstadtbereich zwischen Elbbahnhof und Kavalier Scharnhorst im Stadtteil Altstadt mit Blick auf die Elbe.

Das ca. 1,5 ha große Areal ist von innerstädtischen Grünflächen, Bauflächen und Verkehrsanlagen umgeben.

Der gesamte Untergrund ist mit Trümmerschuttaufladungen aus dem 2. Weltkrieg und mit Resten der Festungsbauten des Kavaliere Scharnhorst belegt und wird daher von der Unteren Bodenschutzbehörde als Fläche für Ablagerung betrachtet, die auch umweltgefährdende Stoffe enthalten kann. Im F-Plan und auch mit der 36. Änderung ist die Fläche daher als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Unter dem Trümmerschutt werden auch Reste des Kriegswasserwerkes vermutet, das wie das Kavalier Scharnhorst als Baudenkmal gelistet ist. Eine Darstellung der Baudenkmale und Denkmalbereiche erfolgt auf Ebene der informellen Beipläne, welche parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet worden sind. Näheres hierzu siehe unter Pt 2.12.

Die Oberfläche ist mit sukzessiv aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern bestockt. Bis zu sechs Meter hoch türmt sich der Berg auf und wirkt heute wie eine natürliche Erhebung.



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



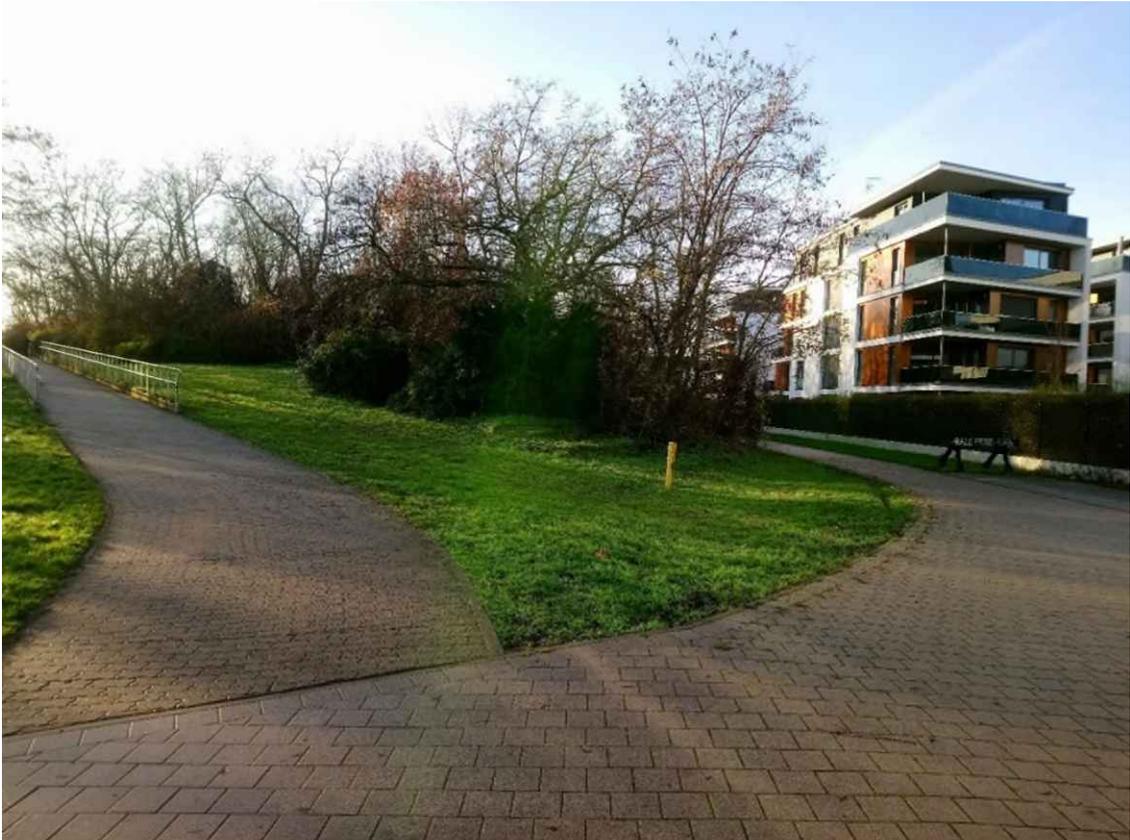
Südwestliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2020



Südliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2020



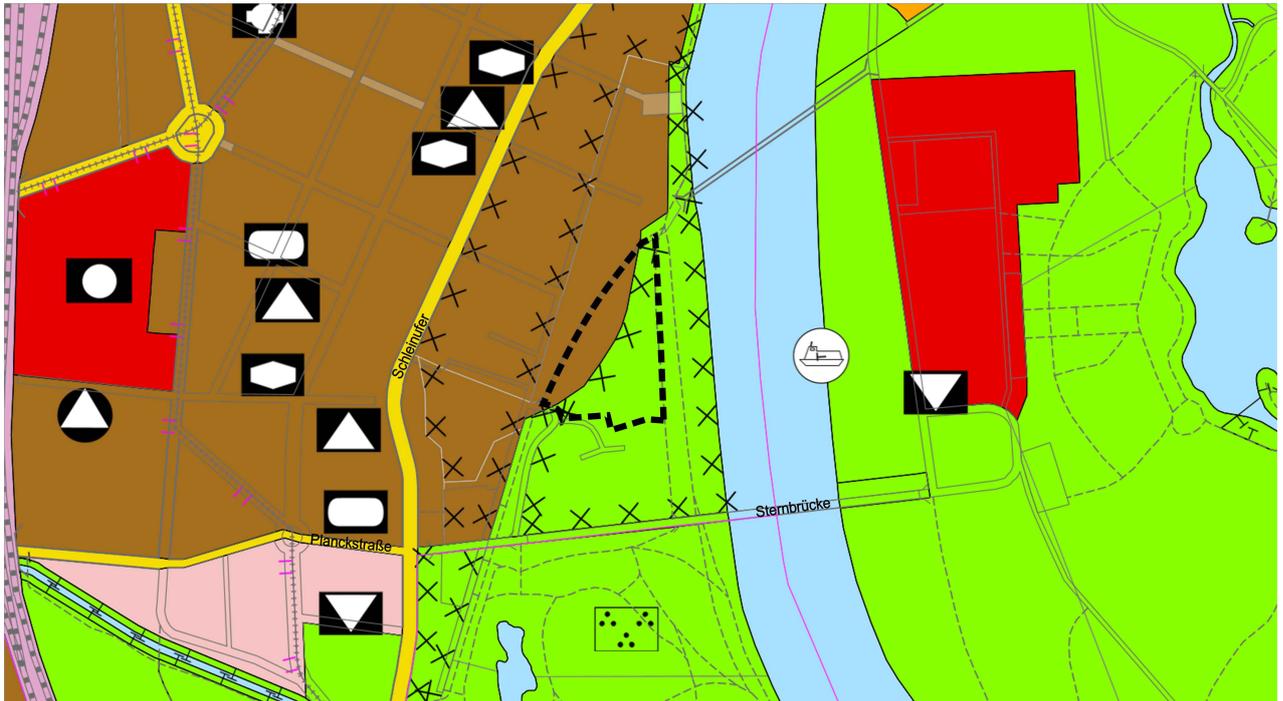
Nordöstliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2020



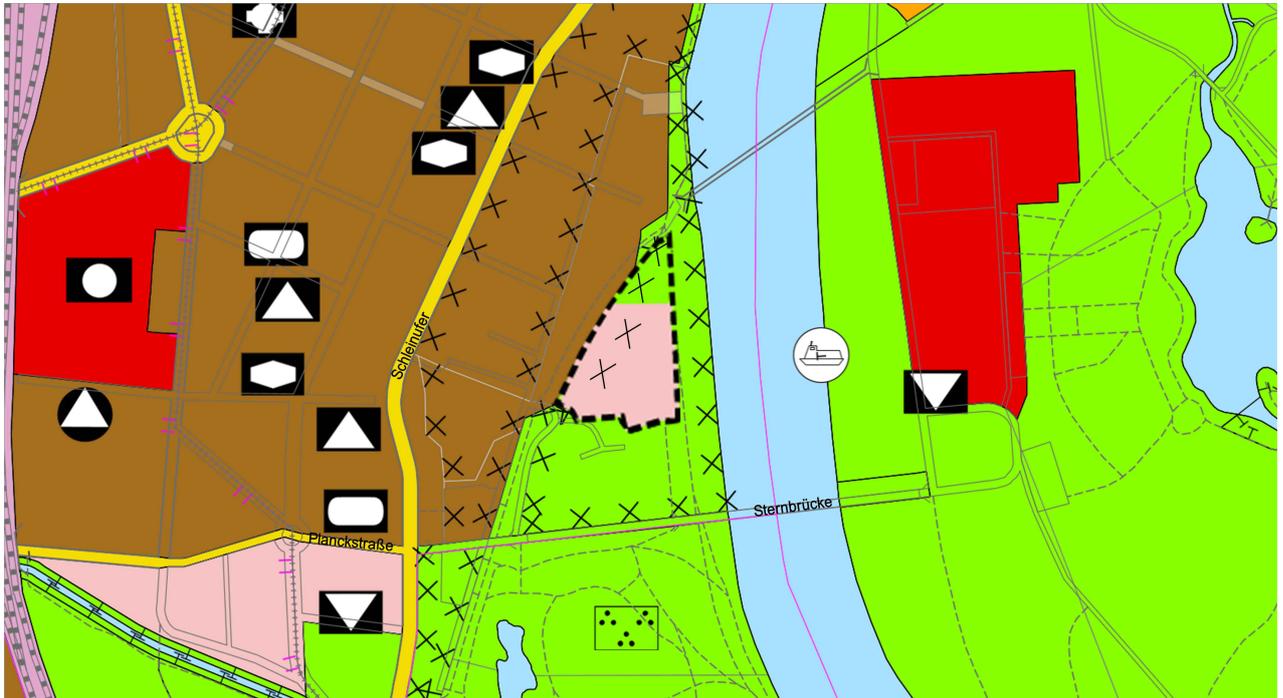
Nördliches Plangebiet, Foto Stadtplanungsamt Dezember 2020

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 36. ÄNDERUNG

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Dezember 2022



36. Änderung „Hammersteinweg Ostseite“



2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 36. 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 36. Änderung des FNP 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 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg wurde von der Regionalversammlung in der Sitzung vom 28.06.2023 zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. bis 01.09.2023 beschlossen (Beschluss RV 11/23).

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, er wird nach Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde durch die öffentliche Bekanntmachung als Satzung rechtswirksam.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 Energie ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst, der Aufstellungsbeschluss für den Sachlicher 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 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 (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 baulichen Entwicklung des Trümmerschutthügels 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 36. Änderung als Flächenrecycling für die Entwicklung von Wohnnutzung 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 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 MD 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, 3. Entwurf STP-ZO Z 4-1). Durch seine zentrale Lage im Stadtzentrum ist das Plangebiet perfekt an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und an die Nahversorgung. Durch die Entwicklung der Brachfläche „Trümmerschutthügel“ soll eine flächensparende Bereitstellung von dringend benötigtem, exklusivem Geschosswohnungsneubau im Bebauungszusammenhang des Stadtteils Altstadt ermöglicht werden, in erster Linie zur Deckung der anspruchsvollen Wohnbedürfnisse von Familien vor Ort.

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.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 36. 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 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 Einleitung der 36. 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 36. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 242 – 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ erfolgt, wird die im Rahmen der 36. Änderung

durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur F-Planänderung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in einer gemeinsamen Sitzung mit der des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgte im Rahmen des parallel anhängenden B-Planverfahrens.
- Erneuter Auslegungsbeschluss über den Entwurf der 36. Änderung.
Grund dafür ist, dass nach aktueller Rechtsprechung für F-Planänderungen eine Umweltprüfung ebenspezifisch durchgeführt werden soll, und die Ergebnisse in einem gesonderten Umweltbericht für die F-Planänderung festzuhalten sind. Aus diesem Grund ergeben sich Änderungen, die einen erneuten Beschluss erfordern.

Weitere Verfahrensschritte:

- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 36. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 36. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 36. 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 36. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 242 - 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“ 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

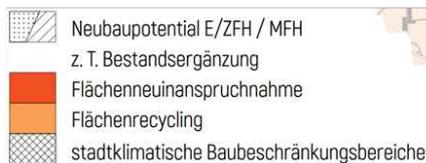
oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung ist deckungsgleich mit dem des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 242 - 2.1 „Hammersteinweg Ostseite“. Im Rahmen der F-Planänderung wird dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet, der sich in erster Linie auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt.

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



Quelle: ISEK, 2030+ (Auszug)

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+, das der

Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII) 20) beschlossen hat, weist im Plan-
gebiet der 36. Änderung eine Flächenneuinanspruchnahme für Wohnbaufläche aus.

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 Woh-
nungsbau zum Teil durch den (angepassten) Bestand befriedigt werden, zum Teil nur durch Neubau -
insbesondere bei Wohnungen im oberen Marktsegment sowie im Bereich der Sonderwohnformen/tem-
poräres Wohnen. Wie die Wohnraumprognose zeigt, besteht ein Bedarf an Wohnungen im oberen
Marktsegment von 750 bis 1.000 Wohneinheiten. Der B - Plan Nr. 242 - 2.1 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 Trümmerschutthügels keine Neuinanspruchnahme von Flä-
chen, sondern die Neunutzung einer ehemals bebauten Fläche (Recyclingfläche).

2.9.3 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 36. Änderung stellt das Grünkonzept eine sonstige Grünfläche und Freiraum dar.

Nach 1945 wurden auf dem Gelände bis in die 1960er Jahre hinein Kriegstrümmer abgeladen, sowie
gewerbliche und industrielle Abfälle. Wie schon unter Pt. 2.2 erwähnt, soll sich unter den Trümmern ein
denkmalgeschütztes ehemaliges Wasserwerk befinden. Seit den späten 1990er Jahren wird das Ge-
lände kontinuierlich durch verschiedene Sukzessionsstadien der Vegetation geprägt. Trotz der vorhan-
denen Vegetation handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche, welche zudem
gut erschlossen ist. Unter Berücksichtigung der für Magdeburg geltenden Leitbilder, innerstädtische
Brachflächen mit Anschluss an die Infrastruktur und ÖPNV wieder einer Nutzung zuzuführen, wird aus
städtebaulicher Sicht eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung favorisiert.

Da die Fläche künftig als Baufläche genutzt werden soll, fällt diese aus der Darstellung des Grünkon-
zeptes heraus.



Zeichenerklärung im Plangebiet

- sonstige Grünflächen / Freiflächen
- Überschwemmungsbereich

Quelle: DS0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37

2.9.4 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 Baubeschränkungsbereiche“ festhalten. Das Plangebiet der 36. 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

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das aus dem Jahre 2001 im F-Plan formulierte Entwicklungsziel, das Plangebiet der 36. Änderung überwiegend als Grünfläche auszuweisen, wird nicht weiterverfolgt.

Nach Beschlusslage des Stadtrates soll mit der 36. Änderung die im derzeit aktuellem F-Plan dargestellte Grünfläche zu einem überwiegenden Teil in Wohnbaufläche umgewandelt werden (Pt. 2.2 *Karten*). Auf der im nördlichen Plangebiet verbleibenden Grünfläche soll zukünftig ein Spielplatz entwickelt werden. Näheres hierzu ist im parallelen B-Planverfahren geregelt.

2.10.2 ÄNDERUNG GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Da im Plangebiet keine gemischte Nutzung vorgesehen ist, soll die am westlichen Plangebietsrand ausgewiesene gemischte Baufläche mit der 36. Änderung in Wohnbaufläche umgewandelt werden (Pt. 2.1 *Karten*).

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 36. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Grünflächensystem“ und „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 Flächen-nutzungsplan		36. Änderung des Flä-chennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	1,0	67	0,27	18	-0,73
Wohnbaufläche	0	0	1,23	82	+1,23
Gemischte Baufläche	0,5	33	0	0	-0,5
gesamt	1,5	100	1,5	100	