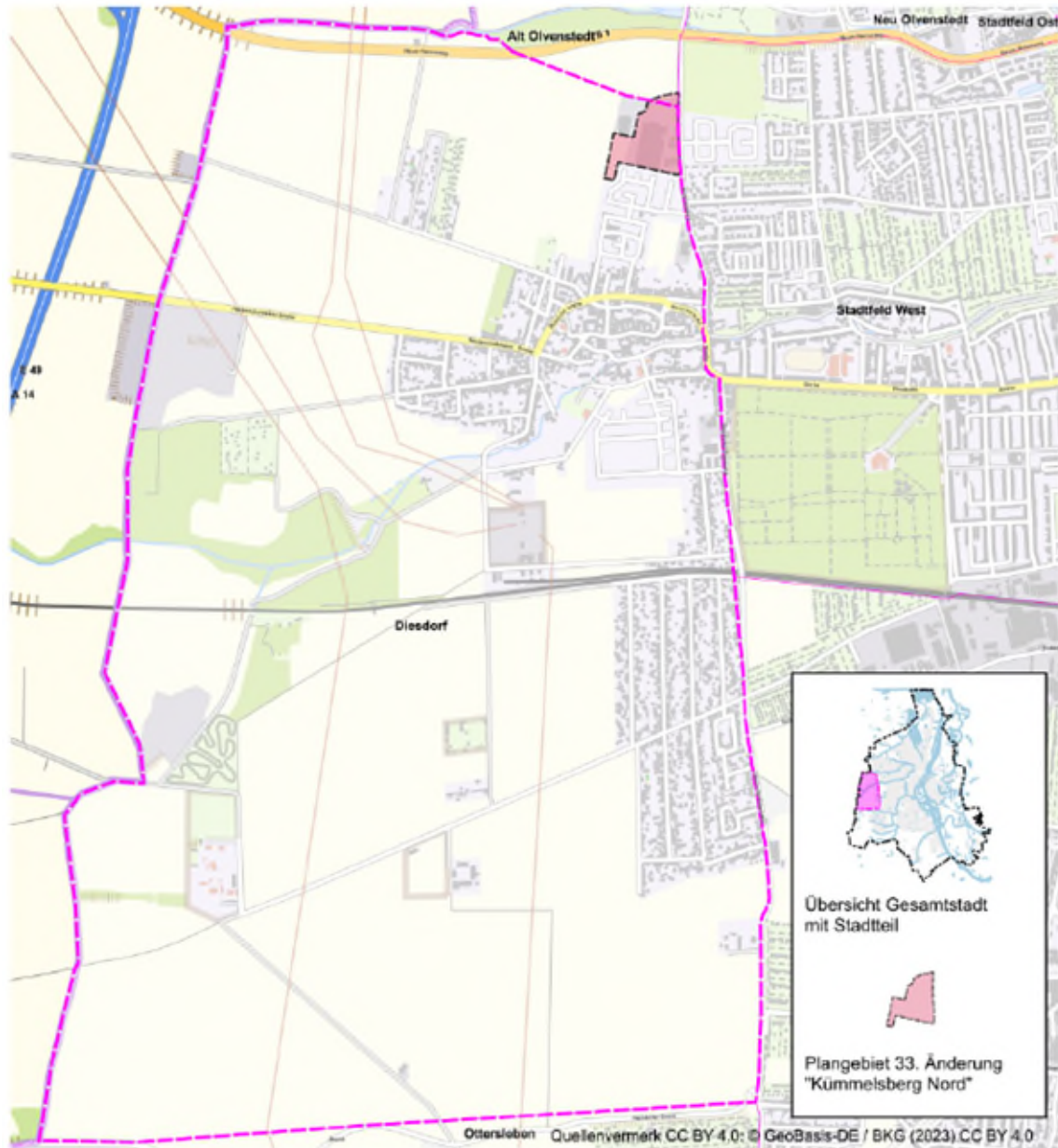


Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt Magdeburg



33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg
„Kümmelsberg Nord“ - Entwurf

Begründung

Stand: Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	1
2	DIE 33. ÄNDERUNG DES F-PLANES „KÜMMELBERG NORD“	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 33. Änderung	6
2.4	Raumordnung und Landesplanung	7
2.5	Bevölkerungsentwicklung	8
2.6	Rechtliche Grundlagen.....	9
2.7	Aufstellungsverfahren.....	9
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	Bedarfsentwicklung.....	13
2.9.4	Handlungskonzept Freiraum	14
2.9.5	Ökologische Baubeschränkungsbereiche	14
2.10	Die Änderungen im Einzelnen	15
2.10.1	Änderung von gewerblicher Baufläche und Wasserfläche in Wohnbaufläche	15
2.10.2	Änderungen von gewerblicher Baufläche in Grünfläche.....	15
2.10.3	Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche	16
2.11	Ver- und Entsorgung	16
2.12	Überarbeitete Beipläne.....	17
3	FLÄCHENBILANZ	17

Abbildungen: Luftbild: LVermGeo Sachsen-Anhalt Stand 4/2022 Produktion:16.08.2022, Fotos: 1-8 Sybille Krischel August 2023, Ausschnitt F-Plan: Stadtplanungsamt Magdeburg, Ausschnitt Grünkonzept: : DS 0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37, Karte 10.5, Ausschnitt ISEK: ISEK 2030+, S. 74, Ausschnitt Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche: DS0218/17, Klimatologische Flächenfunktion, Beschluss-Nr. 1802-052(VI)18

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. 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 33. Änderung des F-Planes „Kümmelsberg Nord“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da parallel zu dem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geführt werden soll. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland.

2 DIE 33. ÄNDERUNG DES F-PLANES „KÜMMELBERG NORD“

2.1 PLANUNGSANLASS

Es besteht die Absicht, im Stadtteil Diesdorf neues Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Das neue Wohnbauland soll direkt an das im Süden gelegene Neubaugebiet anschließen, für das es einen rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 368-1 „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A gibt, welcher im Parallelverfahren mit der 19. Änderung „Kümmelsberg Westseite“ geführt worden ist.

Der aktuelle F-Plan stellt in Plangebiet gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Auf Antrag des Eigentümers erfolgte in der Stadtratssitzung vom 05.12.2019 der Beschluss über die Drucksache zum Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“, das Gelände für den Wohnungsbau zu entwickeln. 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 mit der 33. Änderung 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

Das Plangebiet von rd. 6 ha Größe befindet sich in westlicher Stadtrandlage im Stadtteil Diesdorf. Der Straßenverlauf „Kümmelsberg“ entlang des östlichen Plangebietes bildet die Stadtteilgrenze zum Stadtteil Diesdorf. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich größtenteils um eine Gewerbebrache. Die Nutzung wurde vor kurzem aufgegeben. Der Abriss der Bebauung ist vollendet.

In das westliche Plangebiet ragt ein Acker (momentan Maisfeld) hinein. Nordwestlich befindet sich ein großflächiger Lebensmittelvollversorger, im nordöstlichen Plangebiet ein Autohandelsunternehmen „Autocenter Kümmelsberg“.



Luftbild, Quelle: L VermGeo Sachsen-Anhalt, Stand: 4/2022, vom 16.08.2022

- ① Blick über das Maisfeld auf den bestehenden Vollversorger REWE
- ② Blick in den Fußweg zur Straße "Kümmelsberg"
- ③ Autocenter "Kümmelsberg"
- ④ Wohnbebauung und ehemals genutzte Gewerbeanlage
- ⑤ in Abbruch befindliche Gewerbebebauung (von Osten)
- ⑥ in Abbruch befindliche Gewerbebebauung (von Westen)
- ⑦ Blick über das Maisfeld
- ⑧ Blick über das Maisfeld auf den angrenzenden B-Plan Nr.Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“



1 Blick über das Maisfeld auf den bestehenden Vollversorger REWE



2 Blick in den Fußweg zur Straße "Kümmelsberg"



3 Autocenter "Kümmelsberg"



4 Wohnbebauung und ehemals genutzte Gewerbeanlage

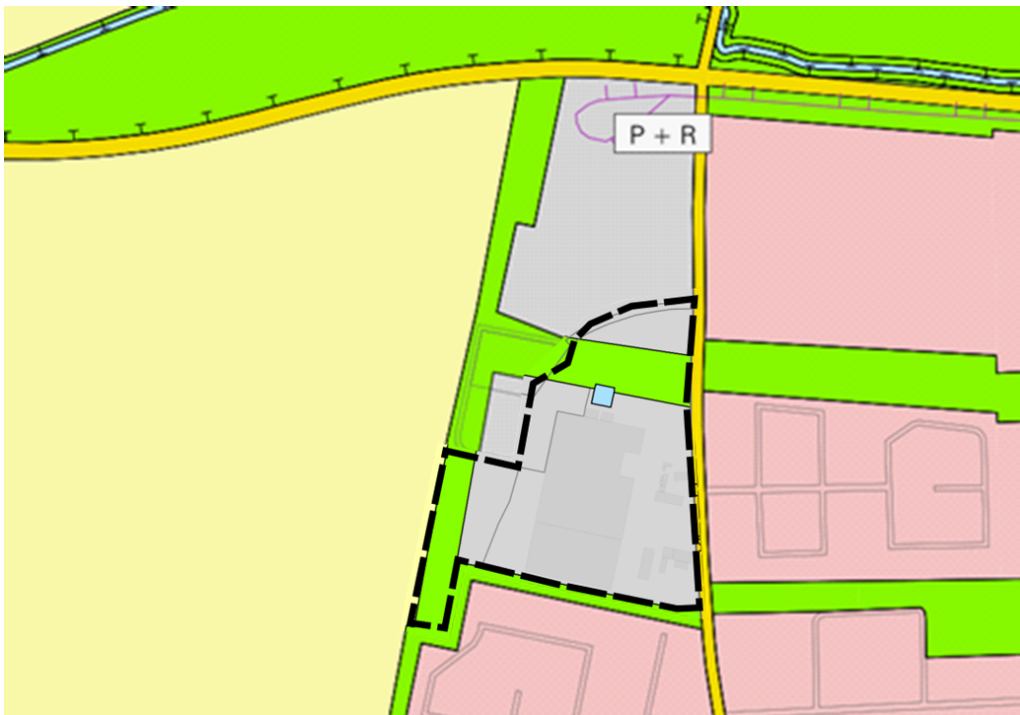


5 In Abbruch befindliche Gewerbebebauung (von Osten)

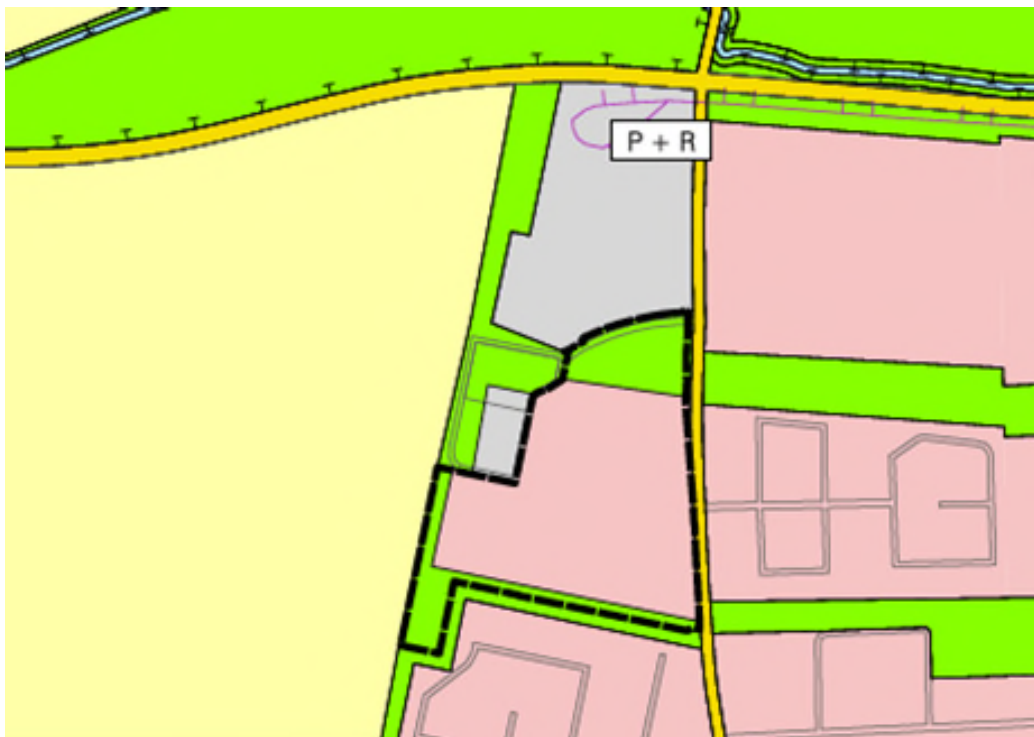


6 In Abbruch befindliche Gewerbebebauung (von Westen)

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN UND DIE DARSTELLUNGEN DER 33. ÄNDERUNG



Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand Dezember 2022, mit dem Plangebiet der 33. Änderung
Quelle: © Landeshauptstadt Magdeburg



33. Änderung „Kümmelsberg Nord“ Quelle: © Landeshauptstadt Magdeburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangebiet gewerbliche Baufläche und Grünfläche sowie Wasserfläche ausgewiesen. Mit der 33. Änderung soll eine Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche erfolgen.

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 33. 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 und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Erfordernisse der Raumordnung werden auf Ebene der Regionalplanung in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die der 33. 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 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 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 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 LSA, 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. Zudem 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 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.

Gemäß dem Ziel Z 2 LEP 2010 LSA und einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg soll mit der 33. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene gewerbliche Baufläche und Teile der Grünfläche in Wohnbaufläche und Grünfläche umgewandelt werden.

Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Kümmelsberg Nord“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen gem. den raumordnerischen Zielstellungen der Raumordnungspläne:

Die geplante Siedlungsentwicklung im Stadtteil Diesdorf ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 3. Entwurf STP-ZO Z 4-2). Eine im aktuellen F-Plan nördlich des Plangebietes dargestellte Vorhaltetrasse für die Straßenbahn könnte langfristig eine Ergänzung zur bestehenden Straßenbahnstrecke (Linie 4) ab dem Abzweig in Richtung Klinikum Olvenstedt darstellen.

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 sowie bestehenden Versorgungseinrichtungen. Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (Z 22 LEP LSA 2010, 3. Entwurf STP-ZO Z 4-1). Im unmittelbaren Umkreis ist das Plangebiet an die Nahversorgung (Rewe) angeschlossen.

Die Umnutzung einer zum größten Teil brachliegenden Fläche (ehemals Blumengroßhandel) zu dringend benötigtem Wohnbauland entspricht den Vorgaben des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, sei es durch die Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung, oder durch die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das nötigste Maß. Gleichzeitig entspricht die Nutzung vorhandener Brachflächen dem Grundsatz G 13 (LEP 2010 LSA) und dem Grundsatz G 4-2 (3. Entwurf STP-ZO).

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 des Landes 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 Magdeburg bis zum Jahr 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 zum Jahr 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 mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen eher mit einem Anstieg zu rechnen.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 33. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach 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

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung am 13.10.2021 durchgeführt.
- Aufstellungsbeschluss über die 33. Änderung des F-Planes am 17.08.2023.
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 33. Änderung.
- Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.
- Beschluss über den Entwurf und Auslegung der 33. Änderung 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 33. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ erfolgt, wird die im Rahmen der 33. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB in einem gesonderten Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 33. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.

Weitere Verfahrensschritte:

- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 33. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Planes. Der Flächennutzungsplan in seiner 33. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 33. 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.



7 Blick über das Maisfeld

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

Der dem 33. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ 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. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“. Im Rahmen der F-Planänderung wird dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet, der sich in erster Linie auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt. Der Umweltbericht zur 33. Änderung wird in der Entwurfsphase zur Verfügung gestellt.

2.9 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

2.9.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

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



Zeichenerklärung

Flächenneuanspruchnahme

Flächenrecycling

Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche
(Kernbereiche der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen)

Überwiegend wohngenutzte Fläche
2. Stadting

Gewerbefläche

Bereich des Plangebietes
der 33. Änderung

Quelle: ISEK 2030+, S. 74 (Ausschnitt)

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 schienenengebundenen Nahverkehr zu intensivieren sowie Nutzungsmischungen auszubauen.

Auch wurden die städtebaulichen Leitbilder berücksichtigt: „Magdeburg – Stadt zum vielfältigen, attraktiven Leben – Familienfreundlich Leben: Familienfreundliches Umfeld durch attraktive Wohnquartiere mit entsprechender Infrastruktur“ und „Magdeburg – Nachhaltige Stadtentwicklung im demografischen Wandel – Stadt der jungen Leute: Anreize zum Zuzug junger Menschen setzen, Bindewirkung erhöhen und Familienbildung unterstützen“.

Das ISEK 2030+, welches der Stadtrat im November 2020 (DS0199/20, Beschluss-Nr.599-023(VII) 20) beschlossen hat, weist im Plangebiet der 33. Änderung gewerbliche Baufläche aus. Die darauf befindliche Nutzung (Blumenhandel), ausgenommen des am Kümmelsberg bestehenden Autohandelsunternehmens, wurde kurzfristig aufgegeben und die betroffenen Bauten abgerissen. Eine gewerbliche Nachnutzung ist einerseits von Seiten des Eigentümers nicht vorgesehen, andererseits erscheint diese städtebaulich auch nicht sinnvoll, da das ISEK südlich und nordöstlich des Plangebietes Wohnbaupotenziale kennzeichnet, die auch in den F-Plan mit der 19. Änderung „Kümmelsberg West“, und der 21. Änderung „Kümmelsberg Ost“ übernommen worden sind. Das Plangebiet der 33. Änderung soll ergänzend für weiter dringend benötigten Wohnraum im Einfamilienhaussektor entwickelt werden.

Damit das Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, sind die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig zu überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anzupassen.

2.9.2 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 benötigt 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.

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. Diese erfolgten unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Leitbilder.

2.9.3 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 Zugezogenen) 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 benötigt 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 Wohnraumbedarf durch die Intel-Ansiedlung bis 2035. Zusammengefasst besteht ein 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.

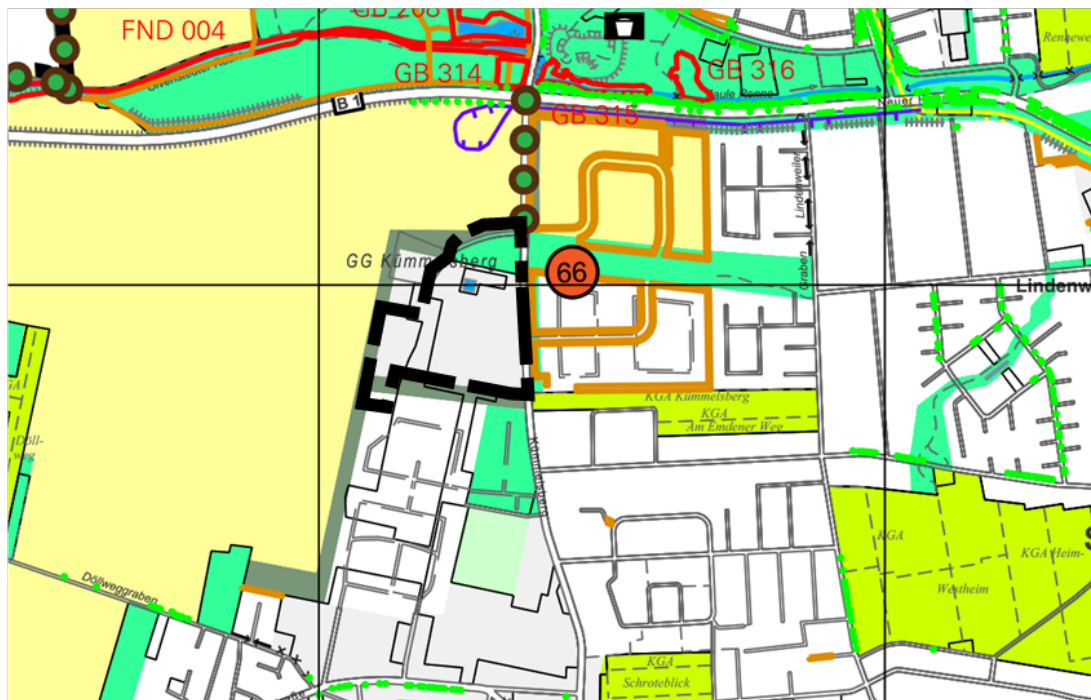
Der B-Plan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ bedient diese Nachfrage und entspricht damit den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt.

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 auf Teilbereichen im vorliegenden Fall nicht vermeidbar.



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.



Zeichenerklärung

-  sonstige Grünfläche / Freiraum
-  sonstige Grünfläche / Freiraum in Planung

-  bauliche Nutzung
-  Bereich des Plangebietes der 33. Änderung

Quelle: DS 0492/20 Landschaftsplan, Anlage 37, Karte 10.5

Im Bereich der 33. Änderung sieht das Grünkonzept neben baulicher Nutzung einen Grünzug vor, welcher mit dem übrigen Stadtgefüge verbunden ist. Sein Verlauf am westlichen Plangebietsrand stellt eine Abgrenzung der Siedlungskante zum offenen Landschaftsraum dar.


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 in einer Klimanalyse, welche 2015 erarbeitet wurde, Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern, die im Ergebnis die prioritär zu sichernden Strukturen im Beiplan zum neuen F-Plan Nr. 20a „Ökologische Baubeschränkungsgebiete“ festhalten.

Der folgende Kartenausschnitt zeigt, dass sich die mit Bebauung überplanten Flächen der 33. Änderung außerhalb einer der stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahnen befindet.



Zeichenerklärung

 von der Bebauung freizuhalten Flächen

 Bereich des Plangebietes der 33. Änderung

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

2.10 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.10.1 ÄNDERUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND WASSERFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das Entwicklungsziel der im derzeit wirksamen F-Plan im Plangebiet der 33. Änderung enthaltenen gewerblichen Baufläche wird nicht weiterverfolgt und soll für die Entwicklung von Wohnbaufläche für individuellem Wohnungsbau umgewandelt werden. Angedacht sind 68 Grundstücke zwischen 500 und 700 m² für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegtes Wasserbecken, das mit Vollzug der Inhalte des parallel anhängenden Bebauungsplans beseitigt werden soll.

2.10.2 ÄNDERUNGEN VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE IN GRÜNFLÄCHE

Nördlich des im Plangebiet vorhandenen Grünstreifens stellt der aktuelle F-Plan gewerbliche Baufläche dar. Diese soll in Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen umgewandelt und Bestandteil des Grüngürtels werden, der das Plangebiet umgibt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft mit der 33. Änderung ein schmaler Grünstreifen, der im B-Plan als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Gemäß seiner planungsrechtlichen Textfestsetzungen im Teil B, Nr. 5.2, ist dieser Bereich als unversiegelte Vegetationsfläche festgesetzt.

2.10.3 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Der wirksame F-Plan stellt am westlichen Plangebietsrand in Nord-Süd-Richtung und darüber hinaus einen breiten Grünstreifen als Abschluss der Siedlungskante im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum dar. Dieser Grünstreifen wird korrespondierend zu den Festsetzungen des parallel geführten B-Planes etwas schmaler ausgeführt. Der B-Plan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit Baufeldern fest. Die Fläche wird im B-Plan gemäß planungsrechtlicher Textfestsetzungen im Teil B, Nr. 5.2, als unversiegelte Vegetationsfläche festgesetzt.



8 Blick über das Maisfeld auf den angrenzenden B-Plan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“

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 F-Plan 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 33. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere die Beipläne „Wohnen“ sowie „Grünflächensystem“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung der Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Derzeitiger F-Plan		33. Änderung		Differenz (ha)
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	
Gewerbliche Baufläche	4,7	78	-	-	-4,7
Wohnbaufläche	-	-	5	83	+5
Grünfläche	1,3	22	1	17	-0,3
Wasserfläche	< 0,1	-	-	-	-
	6	100	6	100	