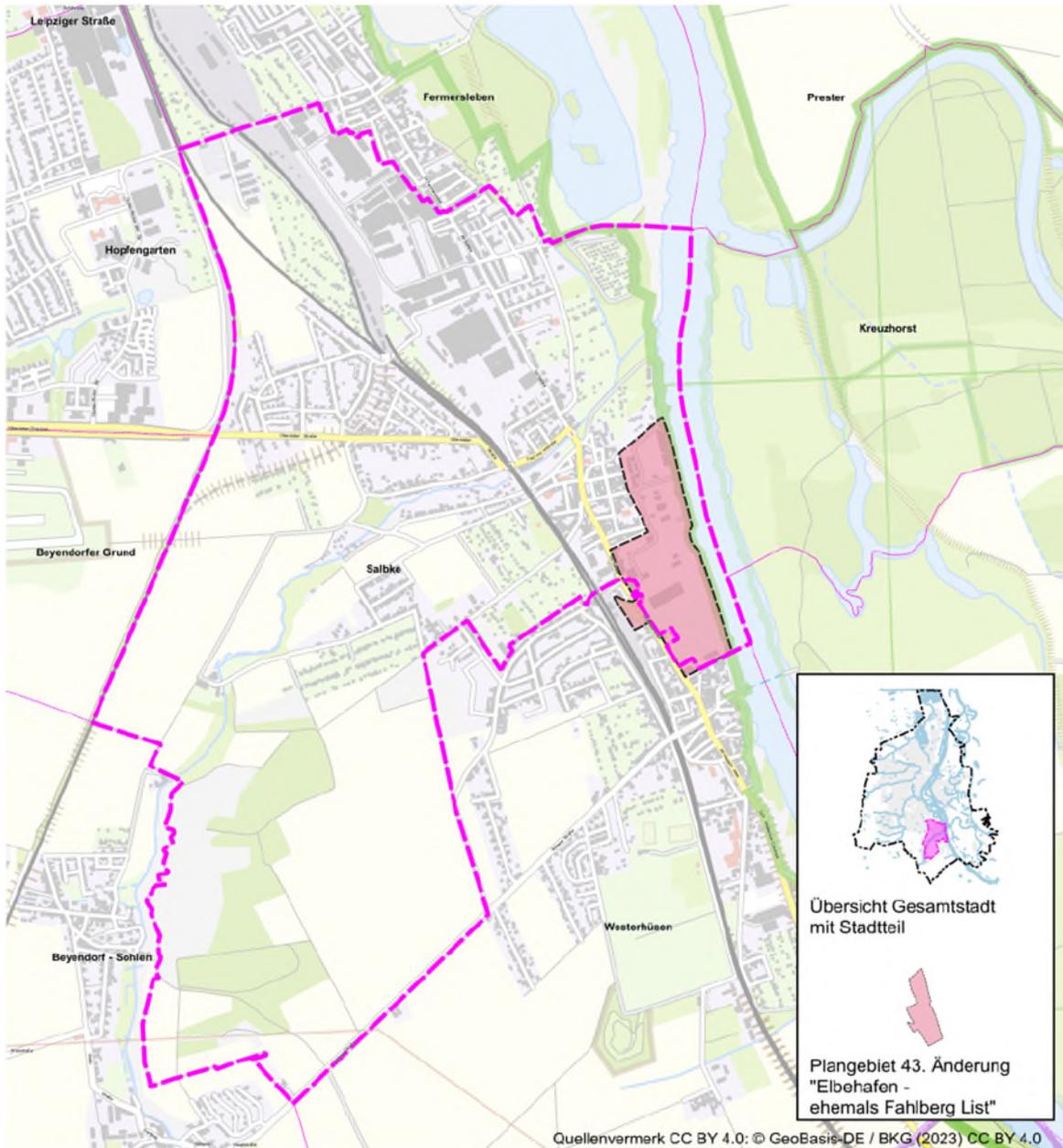




Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt Magdeburg



43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg
„Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“

Vorentwurf

Begründung

Stand: Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG.....	2
1.1 Änderungen vorab der Neuaufstellung	2
2 DIE 43. ÄNDERUNG DES F-PLANES „ELB-HAFEN- EHEMALS FAHLBERG-LIST“	2
2.1 Planungsanlass.....	2
2.2 Lage, Grösse und Besonderheit des Plangebietes	3
2.3 Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan und die Darstellungen der 43. Änderung	4
2.4 Raumordnung und Landesplanung	5
2.5 Bevölkerungsentwicklung	7
2.6 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.7 Aufstellungsverfahren	8
2.8 Umweltrechtliche Belange	8
2.9 Städtebauliche Konzepte	9
2.9.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	9
2.9.2 Wohnraumbedarfsprognose	10
2.9.3 Handlungskonzept Freiraum.....	11
2.9.4 Ökologische Baubeschränkungsgebiete.....	11
2.10 Die Änderungen im Einzelnen.....	12
2.10.1 Änderung Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche	12
2.10.2 Änderung Gewerbliche Baufläche in Grünfläche.....	13
2.11 Ver- und Entsorgung	13
2.12 Überarbeitete Beipläne.....	13
3 FLÄCHENBILANZ.....	13

43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 483 - 6 „Elb-Hafen - ehemals 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 Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „„Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List““ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 483 - 6 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.

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

2.1 PLANUNGSANLASS

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 gewerbliche 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).

Um Irritationen hinsichtlich der Verortung zu vermeiden, erfolgte in der Stadtratssitzung zum Aufstellungsbeschluss im August 2023 die Aufforderung zur Umbenennung der 43. Änderung von „Elb-Hafen“ in „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“. Der Forderung aus dem Stadtrat wird entsprochen. Parallel hierzu

erfolgt die Umbenennung des parallel anhängenden B-Planes Nr. 483 - 6 von „Elb-Hafen“ in „Elb-Hafen - ehemals 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. Im parallel anhängenden B-Planverfahren soll aus der Baugebietskategorie Gemischte Baufläche gemäß § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes sollen 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).

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

Das rd. 35 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.

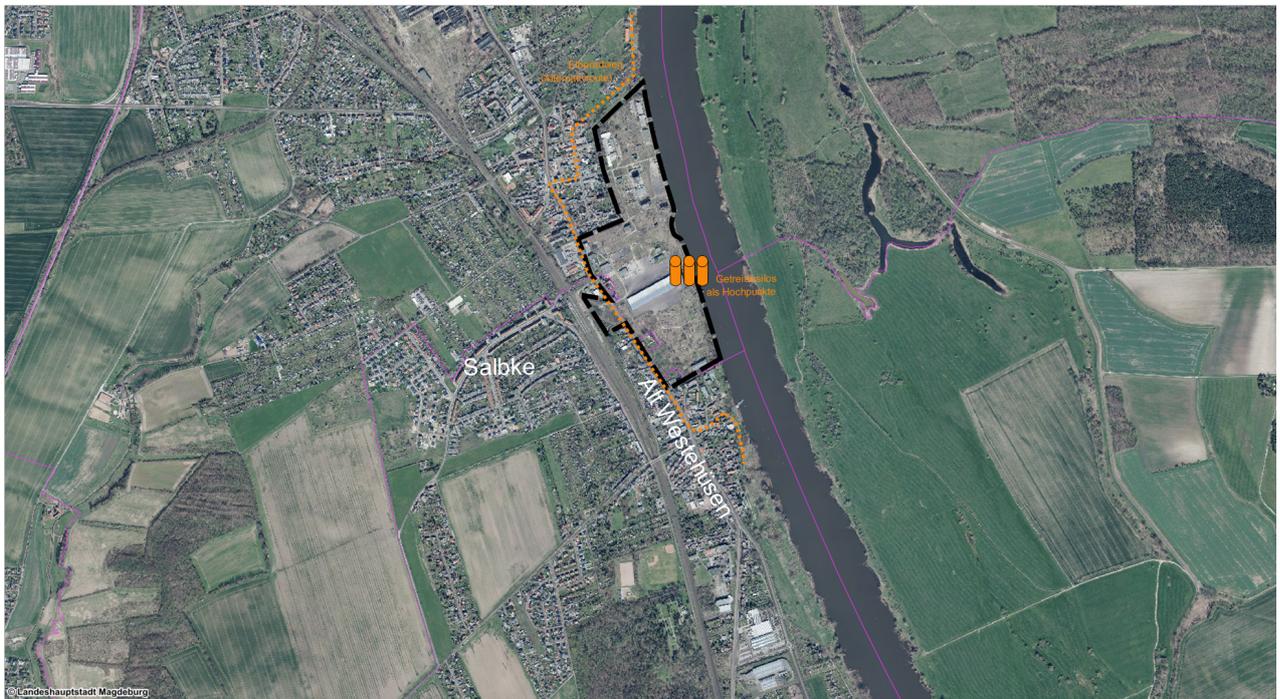
Auf dem Gelände Fahlberg-List erfolgte bis in die 2010er Jahre u.a. die Produktion von Pflanzenschutzmitteln, Farbstoffen und weiteren chemischen Produkten. Durch den Betrieb erfolgten verschiedene Einträge von Schadstoffen in den Untergrund. Teilweise wurden Produktionsreste ungeordnet verklappt bzw. 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.

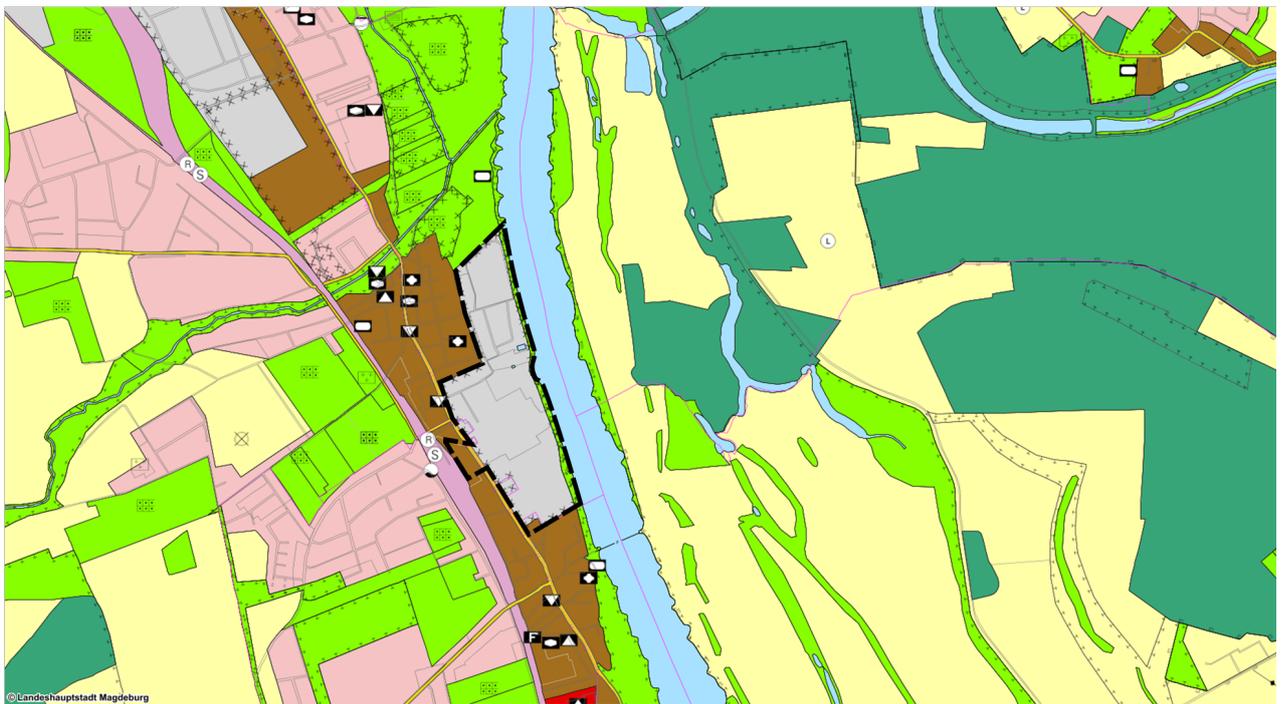
Eine Besonderheit des Gebietes stellen die drei Getreidesilos dar, für die es im weiteren Verfahren zu prüfen ist, ob sie als kulturelles Erbe einzustufen sind.

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

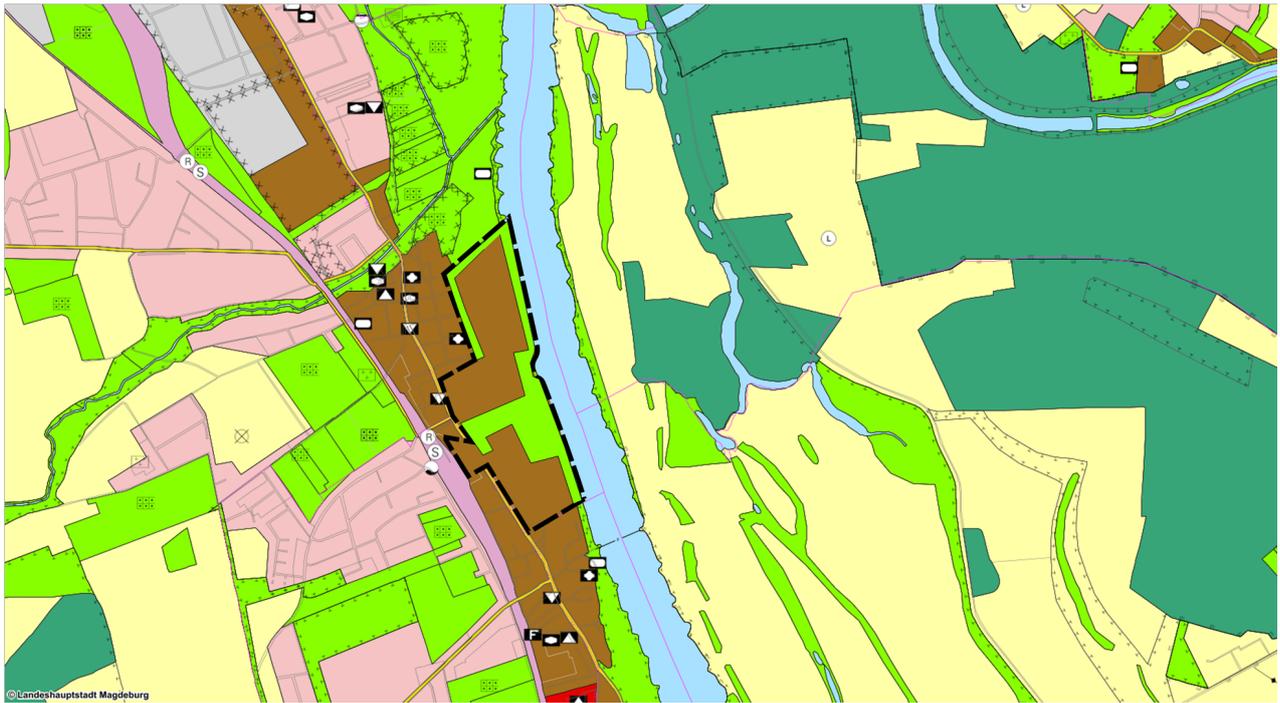


Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: Geofly GmbH 4/23

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 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“

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 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 Altlastensanierung und einer bau-lichen 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 Straßenbahnanbindung 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.

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 43. 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 Aufstellung der 43. Änderung des F-Planes.
- Erstellung eines Vorentwurfes und gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Weitere Verfahrensschritte:

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur F-Planänderung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in einer gemeinsamen Sitzung mit der des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung.
- Umbenennung der 43. Änderung von „Elb-Hafen“ zu „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“. Parallel hierzu erfolgt die Umbenennung des parallel anhängenden B-Planes Nr. 483 - 6 von „Elb-Hafen“ zu „Elb-Hafen - ehemals 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 „Elb-Hafen - ehemals 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 in der Entwurfsphase zur Verfügung gestellt.
- 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 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“ befindet sich im Vorentwurf. 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. 483 - 6 „Elb-Hafen - ehemals Fahlberg-List“ bzw. kleiner. Im Rahmen der F-Planänderung wird dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet, der sich in erster Linie auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt. Der Umweltbericht wird in der Entwurfsphase bereitgestellt.

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.



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.

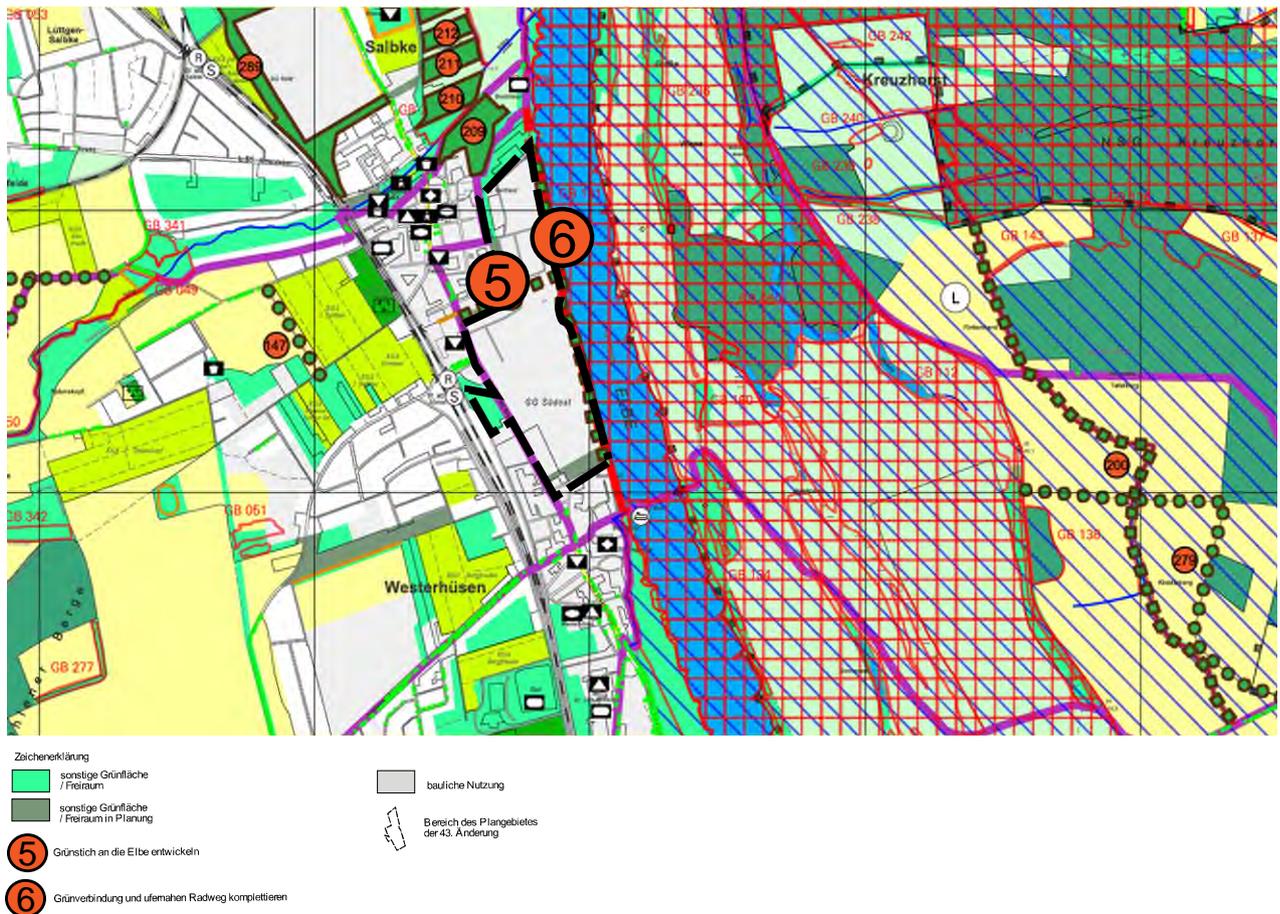
Durch die Intel-Ansiedlung wird für die Landeshauptstadt Magdeburg mit einer zusätzlichen Nachfrage von 6.500 bis 8.500 Wohnungen bis 2035 gerechnet. Diese Nachfrage kann im mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Teil durch den (angepassten) Bestand befriedigt werden, zum Teil nur durch Neubau – insbesondere bei Wohnungen im oberen Marktsegment sowie im Bereich der Sonderwohnformen/temporäres Wohnen. Der B-Plan Nr. 483 - 6 „Elb-Hafen - ehemals 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 „Elb-Hafen- ehemals Fahlberg-List“ keine Neuinanspruchnahme von Flächen, 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.

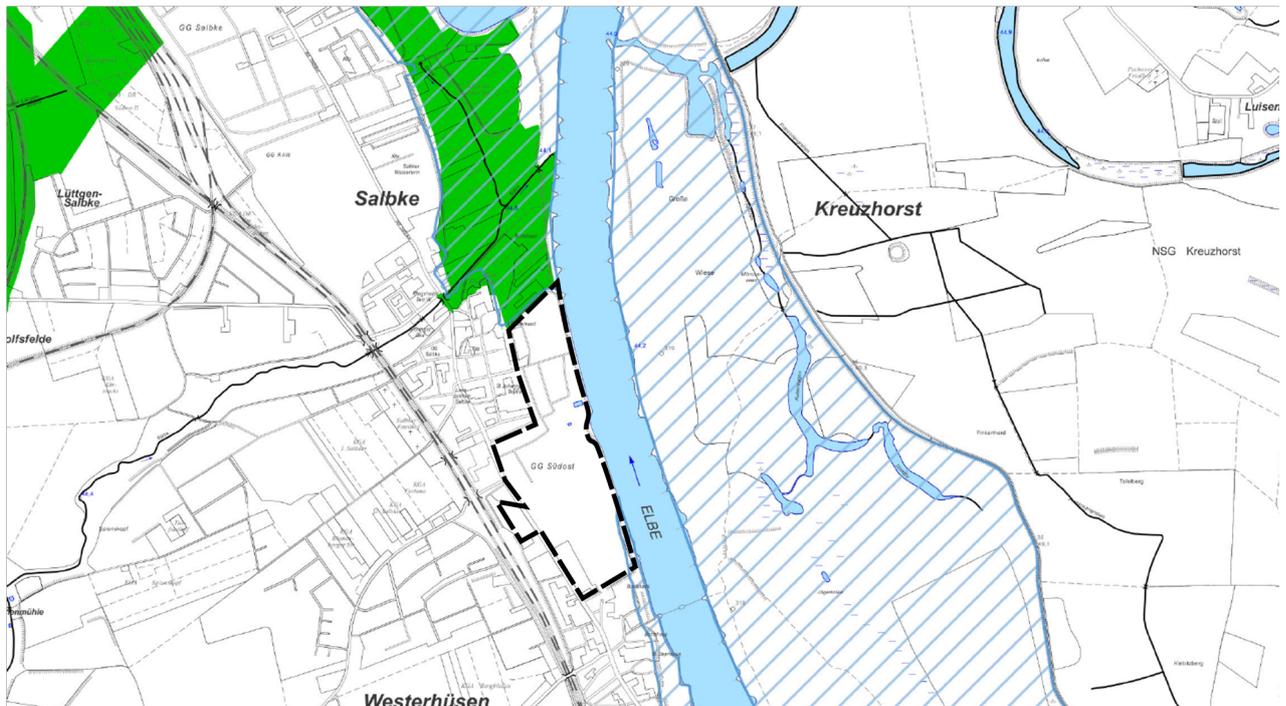
Im Bereich der 43. Änderung stellt das Grünkonzept Bauliche Nutzung sowie Sonstige Grünfläche/ Freiraum dar. Weiteres Ziel ist die Entwicklung eines Grünstiches an die Elbe sowie eine Grünverbindung mit ufernahem Radweg (Maßnahmen 5, 6). Diesen Zielen wird mit der 43. Änderung entsprochen.



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 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 Baubeschränkungsbereiche“ dargestellt ist. Hier soll der zukünftige Elberadweg (Alternativroute) entlangführen. Genehmigungsfähige Lösungen hierzu werden in den nachfolgenden Planverfahren erarbeitet.

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. 2.2 Karten).

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

Hierfür erfolgt zu Zeit unter Berücksichtigung des Magdeburger Märktekonzeptes eine Markt- und Standortanalyse, die der Stadtverwaltung und dem Einzelhandelsgutachter der Stadt geprüft wird.

2.10.2 ÄNDERUNG GEWERBLICHE 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) im Bereich des Geländes Fahlberg - List 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 verbreitert.

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“ 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

Eine genaue Flächenbilanz liegt in der Vorentwurfsphase noch nicht abschließend vor. Fest steht, dass mit 43. Änderung um ein Vielfaches mehr Grünfläche ausgewiesen wird und die Ausweisung von gewerblicher Baufläche zugunsten von gemischter Baufläche gänzlich entfällt.

Nutzungsart	Derzeitiger Flächen-nutzungsplan		43. Änderung des Flä-chennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche					
Wohnbaufläche					
Gemischte Baufläche					
gesamt					