

Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin



Landeshauptstadt Magdeburg • 39090 Magdeburg



Behörden und sonstige Träger*Innen
öffentlicher Belange

per E-Mail

Dezernat Umwelt und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Straße
An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg

Bearbeitet durch
Frau Ihl

Zimmer
616

E-Mail
TOEB@spa.magdeburg.de
(gilt nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische
Signatur)

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen
61.32/Ihl

Telefon
(0391) 540 5381

Telefax
(0391) 540 5292

Datum
11.08.2022

Entwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg „Niendorfer Straße“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegung

Sehr geehrte(r) Herr Höhne,

am 07.07.2022 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Einleitung und Auslegung der 32. Änderung „Niendorfer Straße“ beschlossen. Ziel der 32. Änderung des F-Plans „Niendorfer Straße“ ist die Ausweisung einer bislang im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesenen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten als Wohnbaufläche und Grünfläche. Die 32. Änderung des F-Plans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichten wir Sie als Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 32. Änderung des F-Plans und bitten Sie um Stellungnahme zur Planung bzw. um Stellungnahme über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung Aufschluss zu geben, soweit dies für den Planbereich von Bedeutung sein könnte.

Ihre Stellungnahme senden Sie uns bitte bis zum **12.09.2022** zu. Wenn wir bis zum genannten Zeitpunkt keine Stellungnahme erhalten haben, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden. Inhaltliche Auskunft zum B-Plan gibt Ihnen die zuständige **Bearbeiterin Frau Krischel (Tel.: 540-5326)**.

Für die digital eingehenden Stellungnahmen wurde eine separate E-Mail-Adresse eingerichtet.
Bitte versenden Sie zukünftig Ihre Stellungnahmen in digitaler Form an
TOEB@spa.magdeburg.de.

Öffnungszeiten Baudezernat: Mo, Di, Do, Fr: 9.00 – 12.00 Uhr

Dienstag 14.00 – 17.30 Uhr

Mittwoch geschlossen

Telefon (03 91) 5 40 – 0
Telefax (03 91) 5 40 21 11

USt-IdNr.: DE139311977

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Magdeburg: IBAN
Volksbank Magdeburg: IBAN
Commerzbank Magdeburg: IBAN
Deutsche Bank: IBAN

DE02 8105 3272 0014 0001 01
DE55 8109 3274 0001 9009 00
DE19 8104 0000 0200 2442 00
DE64 8107 0000 0117 8201 00

BIC: NOLADE21MDG
BIC: GENODEF1MD1
BIC: COBADEFF810
BIC: DEUTDE8MXXX

Gleichzeitig möchten wir Sie über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB informieren. Die öffentlich ausgelegten bzw. ausgelegenen Bebauungspläne, einschließlich Begründung sowie eventuell vorhandene Gutachten, sind im Internet eingestellt unter: www.magdeburg.de > Bürger + Stadt > Leben in Magdeburg > Planen, Bauen, Wohnen > Aktuelles und Daten > Bebauungspläne > Öffentliche Auslegung > Aktuelle Auslegungen oder unter www.magdeburg.de/Auslegungen.

Sollen im Zuge der TÖB-Beteiligung nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan einfließen, so bitten wir um Bereitstellung dieser Daten als Vektordatei (vorzugsweise GIS-Dateityp z. B. Shape oder alternativ CAD-Dateityp z.B. DWG) und Angabe des EPSG-Codes.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Ihl

Anlagen

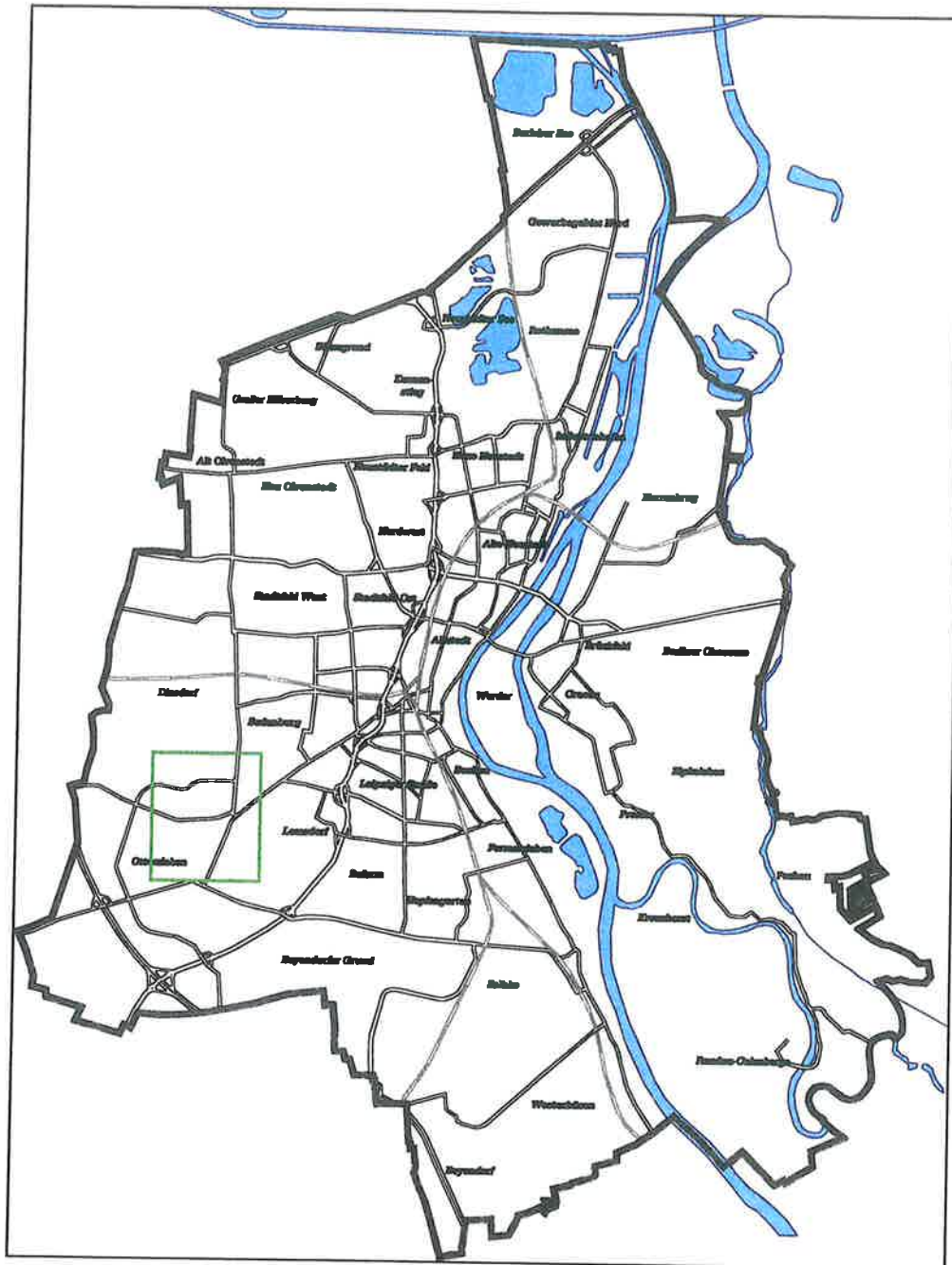
- Planentwurf Stand Mai 2022
- Begründung Stand Mai 2022



Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Magdeburg



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

Begründung

Stand: Mai 2022

1 EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg wurde seit seiner Aufstellung im Jahre 2001 durch zahlreiche Teiländerungen immer wieder geändert bzw. angepasst. Mittlerweile stimmen die ursprünglich aufgestellten Ziele der Bodennutzung in den diversen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein. Daher hat die Landeshauptstadt Magdeburg den Beschluss gefasst, den F-Plan neu aufzustellen. Die demografische Entwicklung erfordert eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Beide Planungsinstrumente - der neue F-Plan und das ISEK - werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da die Neuaufstellung des F-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung (B-Planung). Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen F-Planes erfolgen.

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

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

2.1 PLANUNGSANLASS

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

Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ dar.

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der F-Plan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES

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

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



Das Plangebiet aus der Luft, Quelle: webkis 2018



Im Plangebiet, Foto: S. Krischel 2022

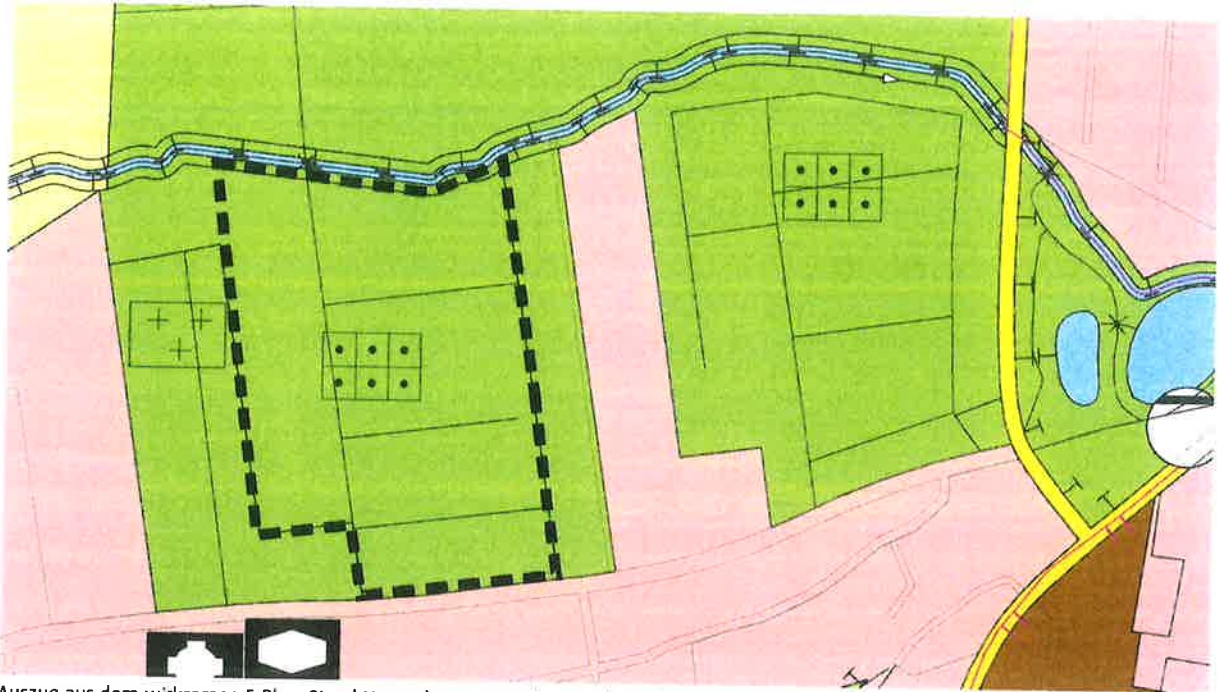


Blick vom Plangebiet auf den „Kleinen Ottersleber Friedhof“ Foto: S. Krischel, 2022

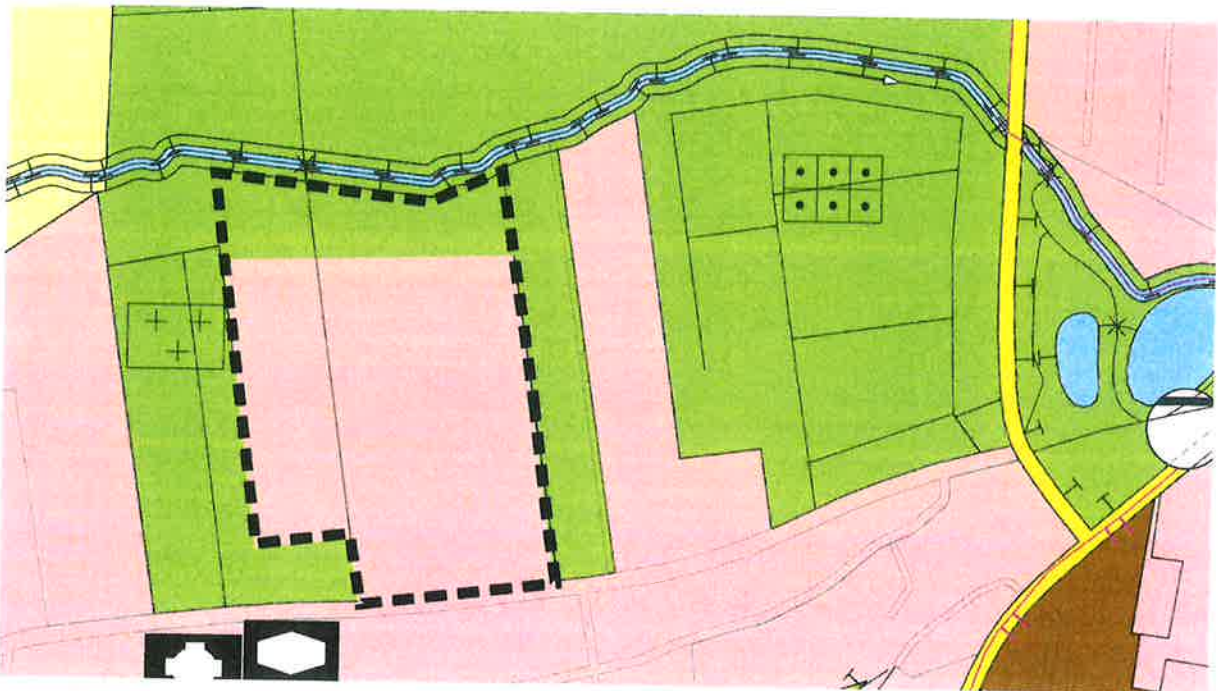


Fließgewässer Klinke am nördlichen Plangebietsrand, Foto: S. Krischel, 2022

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



Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand November 2021, mit dem Plangebiet der 32. Änderung



Die 32. Änderung

2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 32. Änderung des F-Planes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010) inne. „[...] [Damit ist Magdeburg] als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. [...]“ (vgl. Z 33 LEP 2010, REP 2. Entwurf Z 17).

Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein bzw. der Zuzug entsprechend qualifizierter Arbeitskräfte, für welche 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 (REP 2. Entwurf 2020, Z 12). Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht.

Unter Berücksichtigung des im Landesentwicklungsplan enthaltenden Zieles (Z 2) sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demografischen Wandels zu beachten, sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen Bevölkerungsverteilung.

Gemäß dem Ziel (Z 2 LEP 2010) und einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg soll mit der 32. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten im Stadtteil Ottersleben in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Aktuelle Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sowie zur Neuaufstellung des F-Planes haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau ohne die Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht decken kann. So wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon 75 % im Einfamilien- und Zweifamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 10 Jahren ein Bedarf von mindestens 3.250 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Weiterhin sind gemäß Aussagen des ISEK Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen.

Obwohl ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

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*).

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

Die geplante Siedlungsentwicklung - es handelt sich um ehemaliges Kleingartenland im Stadtteil Ottersleben - ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 2. Entwurf REP 2020 Z 9) bzw. mit der nahegelegenen zukünftigen Straßenbahnanbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht.

Die mit der integrierten Lage des Plangebietes verbundene Vermeidung von zusätzlichem Verkehr entspricht dem Grundsatz G 4.12 (REP 2006). Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten, bestehende Sozialeinrichtungen und Versorgungseinrichtungen. Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (Z 22 LEP LSA 2010, 2. Entwurf REP 2020, Z 8). Im Umkreis zwischen rd. 800 m Entfernung ist das Plangebiet angeschlossen an einen Lebensmitteldiscounter sowie an den Nahversorgungsbereich „Halberstädter Chaussee“.

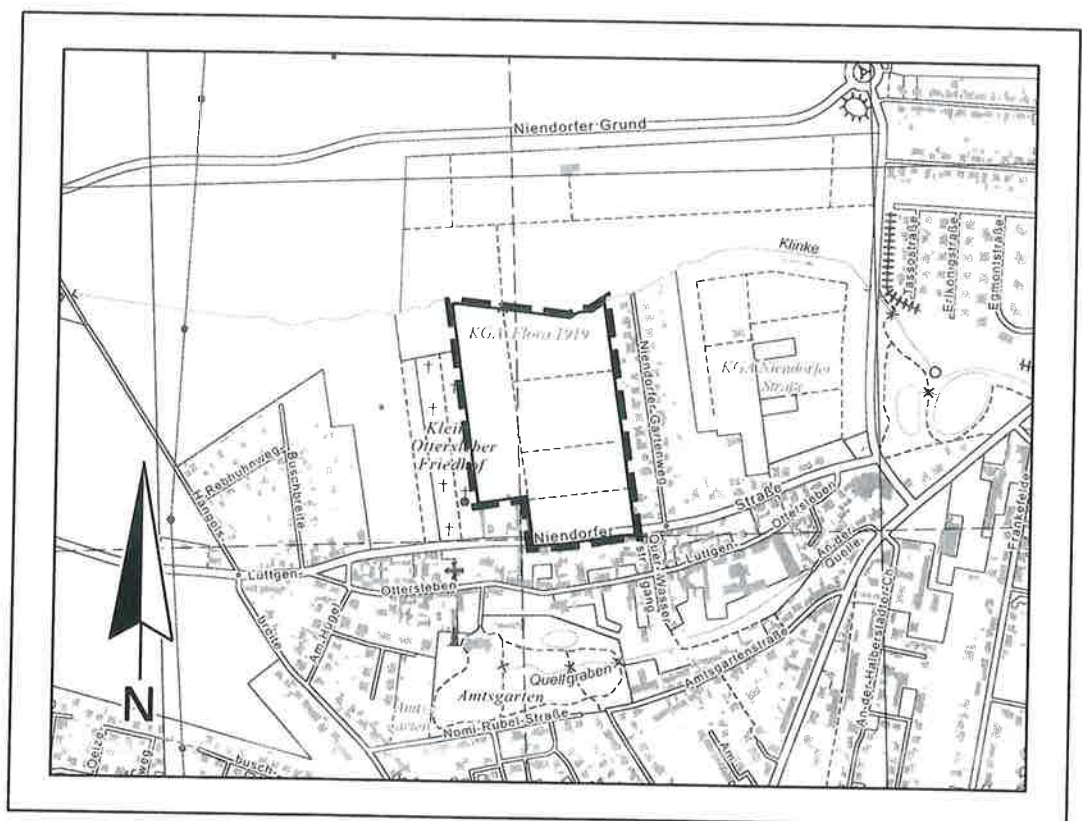
Durch die Umnutzung soll eine flächensparende Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang im Stadtteil Ottersleben ermöglicht werden, zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 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. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 355-5
NIENDORFER STRASSE
Stand: Mai 2022
(geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.07.2022)



Planverfasser:

plan d: partner

wehe & gotzner

architekten + ingenieure

Ölweide 10

39 114 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 04/2022

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden von Ottersleben umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha innerhalb des Stadtteils Ottersleben.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen (Einfamilien- und Zweifamilienhäuser).

Planungsziel ist es dabei die aufgegebene zum überwiegenden Teil brachliegende Kleingartenanlage „Flora 1919“ für eine Nachnutzung zu entwickeln.

Um der gewachsenen Nachfrage nach Flächen für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden, soll hier Baurecht für die Errichtung von bis zu 80 Einfamilien- und Doppelhäusern hergestellt werden.

Durch die Errichtung von individuellen Wohnungsbauten an diesem Standort wird eine Arrondierungsfläche in Stadtrandlage geschlossen, die Anzahl der brachliegenden Kleingärten im Stadtgebiet reduziert, sowie der stetigen Nachfrage nach Eigenheimen Rechnung getragen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Auf dem Plangebiet war vor der Beräumung im Jahr 2021 eine Kleingartenanlage, die überwiegend von brachgefallenen Gärten geprägt war.

2017 schloss der Grundstückseigentümer des Plangebiets eine Zielvereinbarung mit dem Kleingartenverein „Flora 1919“ e. V. und dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. zum Zweck einer angestrebten Nutzungsänderung von einer Keingartennutzung zu einer Wohnnutzung.

Da es sich um eine Kleingartenanlage handelt, ist der Planbereich planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht Planbedarf.

Um hier Baurecht zu erlangen, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend geändert, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Raumbedeutsamkeit der Planung wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde festgestellt.

4.2. Raumordnung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ ergibt sich aus der Lage im Außenbereich, der Größe des Plangebietes sowie aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung, eine aufgegebenen Kleingartenanlage nun einer überwiegenden baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Erfordernisse der Raumordnung, sich ergebend aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) wurden wie folgt beachtet und berücksichtigt:

Die Entwicklung einer aufgegebenen und brachliegenden Kleingartenanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Siedlungsgebieten entspricht den Grundsätzen der Entwicklung von Siedlungsstrukturen gemäß dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP 2010, G12) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP 2016 G 25).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP 2010, G 13 und REP 2016, G 27; REP 2016, Z 123; 4.11 G REP 2006) und eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden (LEP 2010 Z7, Z8, Z10).

Das B-Plan Gebiet liegt direkt an eine bestehende öffentliche Straße an, mit Anschluss an das ÖPNV Netz der Landeshauptstadt Magdeburg über eine Buslinie. Damit sind die Ziele des Landesentwicklungsplanes und des regionalen Entwicklungsplanes erfüllt (LEP 2010, Z 23; REP 2016, Z 10; 5.2.5 Z REP 2006).

Das Plangebiet liegt innerhalb der im LEP 2010 für die Stadt Magdeburg ausgewiesenen Abgrenzung des zentralen Ortes (Beikarte 2c des LEP 2010), damit wird die Landeshauptstadt Magdeburg durch Ansiedlung und Verdichtung als Oberzentrum weiter gestärkt (LEP 2010, Z 33).

Gem. 5.2.13 Z REP 2006 sind in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u.a. Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Sowohl die Berücksichtigung von unausgelasteten Standorten (aufgegebene Kleingartenanlage) als auch die Lage des Planungsgebietes an eine bestehende