Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Flächennutzungsplan

76

2000

Bisherige Dokumentationen des Stadtplanungsamtes Magdeburg

1990 Workshop
• Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums •

1/93 Strukturplan

2/93 Verkehrliches Leitbild

3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan

5/93 Sanierungsgebiet Buckau - Städtebaulicher Rahmenplan

5/93 Kurzfassung Sanierung Magdeburg-Buckau

6/93 Städtebaulicher Ideenwettbewerb
• Domplatz Magdeburg •

7/93 Workshop
• Nördlicher Stadteingang •

8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz

9/93 Radverkehrskonzeption

10/93 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)

11/93 Workshop • Kaiserpfalz •

12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg

13/94 Hermann-Beims-Siedlung

14/94 Siedlung Cracau

15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990 - 1994

16/95 Gartenstadtkolonie Reform

17/94 Schlachthofquartier

18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Sozio-urbane Untersuchungen

18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Zur Baugeschichte in der Neuen Neustadt

18/III/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Zur Baugeschichte in der Sudenburg

19/94 Die Anger-Siedlung

20/94 Bruno Taut - eine Dokumentation

21/95 Stadtteilentwicklung Ottersleben

22/94 Die Curie-Siedlung in Neustadt

23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan

24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg

25/95 Stadtteilentwicklung Rothensee

26/95 Gartenstadt Hopfengarten

27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg

28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 - Rahmenplan

29/94 Workshop
• Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg •

30/95 Südwestliche Stadterweiterung

31/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg

32/I/95 Stadtfeld Nord

32/II/95 Stadtfeld Süd

33/95 Magdeburger Märktekonzept

34/I/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Planungen und Dokumente

34/II/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990

35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen

36/95 Tempo 30 - Verkehrsberuhigung in Magdeburg

37/95 Siedlung Fermersleben

38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen Lindenweiler, Kreuzbreite, Eulegraben

39/I/95 Kommunalgeschichte Magdeburgs - Weimarer Republik

39/II/95 Magdeburgs Aufbruch in die Moderne

41/95 Stadtteilentwicklung Olvenstedt

42/95 Stadtteilsanierung Magdeburg-Buckau

43/I/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau

44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan

45/95 Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel

46/I/99 Industriearchitektur in Magdeburg - Maschinenbauindustrie

47/95 Workshop • Universitätsplatz •

48/I/II/95 Symposium BRUNO TAUT

49/95 Gutachterverfahren Elbe-Bahnhof

50/95 Stadtteilentwicklung Cracau-Prester

51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs

52/95 Vom Luftbild zur Biotopkartierung

53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf

54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg

56/97 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Die Sanierung des Volksbades Buckau

57/98 Magdeburg Neu Olvenstedt - Städtebauliche Rahmenplanung

58/99 Genossenschaft als Bauherr - Chancen für die Zukunft

59/97 Stadtteilentwicklung Diesdorf

60/98 Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten

61/97 Dorferneuerungsplan Randau

64/97 Verkehrskonzeption "Innenstadt"

67/98 Dorferneuerungsplan Pechau

68/98 Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt

70/98 Magdeburgs Innenstadt lebt

71/00 Kirchen und Klöster zu Magdeburg

72/01 Gemeinschaftsinitiative Urban, Magdeburg/Cracau 1994-2001

73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz

73/99 Städtebaulicher Denkmalschutz

74/98 Hauseingänge

75/00 Von Magdeburg nahm ein FRÜHLICHT seinen Weg

76/01 Flächennutzungsplan 2000

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

MAGDEBURG

Die Stadt mit Zugkraft

Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler
Heike Albrecht
Christa Anger
Peter Anger
Kamran Ardalan
Birgit Arend
Heidrun Bartel
Roswitha Baumgart
Sylvia Böttger
Renate Dilz
Sybille Dirschka
Ulrich Ernst
Michael Ertl
Jutta Fittkau
Hannelore Friedrich
Jeannette Fuchs
Margot Gottschalk
Katrin Grögor
Marlies Grunert
Andrea Hartkopf
Bernd Heine
Anette Heinicke
Ingrid Heptner
Stephan Herrmann
Kathrin Jäger
Wolfgang Jäger
Heinz Jasniak
Bernd Kapelle
Heinz Karl
Sabine Keller
Krista Kinkeldey
Hannelore Kirstein
Dieter Klimpel
Jutta Klose
Helga Körner
Dr. Günther Korbel
Christa Kummer
Andrea Leis
Thomas Lemm
Gisela Lenze
Marlies Lochau
Christiane Mai
Angelika Meyer
Heike Moreth
Ute Neumann
Bernd Niebur
Doris Nikoll
Corinna Nürnberg
Heinz-Joachim Olbricht
Bernd-Ediko Olesch
Dr. Carola Perlich
Dr. Eckhart W. Peters
Dirk Polzin
Liane Radike
Jörg Rehbaum
Karin Richter
Katja Richter
Dirk Rock
Burkhard Rönick
Jens Rückriem
Susann Schäfer
Elke Schäferhenrich
Hannelore Schettler
Helga Schröter
Monika Schubert
Anja Schulze
Hans-Joachim Schulze
Hannelore Seeger
Rudolf Sendt
Katja Sperling
Marie-Eva Steffens
Siegrid Szabö
Heike Thomale
Judith Ulbricht
Edgar Voigtländer
Karen Vollmann
Reiner Wedekind
Rolf Weinreich
Martina Welle
Astrid Wende
Dietrich Weyland
Hubert Wiesmann
Johannes Wöbse
Christine Wolf
Burkhard Wrede-Pummerer
Marietta Zimmermann

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Planzeichnung in 6 Blättern im Originalmaßstab 1:10.000.
Ihm sind ein Erläuterungsbericht und eine Verkleinerung der Planzeichnung im Maßstab 1:25.000 beigefügt.
Zur näheren Erläuterung einzelner Aspekte existieren 27 Beipläne im Maßstab 1:25.000.
Sie sind zum Teil in verkleinerter Form als Übersichtspläne in den Erläuterungsbericht eingefügt.

August 2000

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

in Zusammenarbeit mit

DIPL-ING. MICHAEL KOCH
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
GR. DIESDORFER STRASSE 28
39108 MAGDEBURG

Vorwort

zum Flächennutzungsplan
der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nach dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland Pflichtaufgabe der Gemeinden.
Der Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Magdeburg hat zum Ziel, die Grundfunktionen der Großstadt - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Mobilität und Erholung - im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten zu koordinieren. Er ist ein Planungsdokument für ein Höchstmaß an urbaner Qualität im Interesse der Einwohner Magdeburgs. Darüber hinaus sichert der Flächennutzungsplan, dass Magdeburg seine Funktion als Landeshauptstadt und als Oberzentrum der Region wahrnehmen kann. Bis zum Jahr 2010 bestimmt er die Entwicklung der Bodennutzung in Magdeburg.
Grundlage für den Flächennutzungsplan bildete zunächst der zwischen 1991 und 1993 entstandene Strukturplan. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigte das Dokument im April 1993. Auf dieser Grundlage konnten nach der Wende Beschlüsse zur Stadtentwicklung gefasst werden.
An der Bewältigung der umfangreichen Aufgabe sind neben den Fachämtern der Stadtverwaltung die Träger öffentlicher Belange, die benachbarten Gemeinden und nicht zuletzt die Bürgerinnen und Bürger der Stadt beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist eine unabdingbare Voraussetzung bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. In Bürgerversammlungen und in den folgenden öffentlichen Auslegungen des Planwerkes konnten die Magdeburgerinnen und Magdeburger ihre Rechte auf demokratische Mitbestimmung wahrnehmen und sich somit am Planungsprozess beteiligen.
Viele Anregungen sind aus den öffentlichen Auslegungen in den nun vorliegenden Flächennutzungsplan eingeflossen. Insbesondere den hohen Nachholebedarf an individuellen Wohnformen und die Nachfrage nach verschiedenartigen Gewerbeflächen galt es in geeigneter Form zu berücksichtigen. Über den Flächennutzungsplan in seiner überarbeiteten Fassung befinden die beratenden Ausschüsse des Stadtrates und der Stadtrat wird dann dieses Planwerk beschließen.
Im Anschluss an die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Magdeburg stellt das Dokument die planerische Grundlage für die weitere zukunftsweisende Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg dar. Für die Stadtverwaltung bildet er ein verbindliches Dokument, aus dem alle städtebaulichen Maßnahmen abzuleiten sind. Für die politischen Gremien der Stadt stellt es ein wichtiges Instrument zur Entscheidungsfindung dar.

Der Flächennutzungsplan ist somit ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer attraktiven und modernen Landeshauptstadt Magdeburg.

Regierungspräsident Miesterfeldt übergibt dem Oberbürgermeister Dr. Willi Polte den genehmigten Flächennutzungsplan

Vorwort

zum Flächennutzungsplan
der Landeshauptstadt Magdeburg

Mit der lang ersehnten Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg durch das Regierungspräsidium Magdeburg am 5. März 2001 und deren öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt am 6. April 2001 ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan ist die wichtigste Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt, der aus einem umfangreichen Abwägungsprozess hervorgegangen ist. Die Verwaltung mit ihren unterschiedlichen Aufgabengebieten, alle Träger öffentlicher Belange und auch die Bürger haben mit ihren Anregungen und Hinweisen das Planwerk bereichert, welches schließlich vom Stadtrat der Landeshauptstadt beschlossen wurde.

Um nur ein Beispiel für die bürgernahe Stadtplanung aufzuzeigen, soll an dieser Stelle die geplante Trassenführung der Straßenbahn zum Börde-Park im Süden der Stadt erwähnt werden. Angedacht war es, die Trasse entlang der Weinbrennerallee zu führen, aufgrund zahlreicher Einwände der Bürger gegen diese Trassenführung ist die geplante Trassenführung aus der Weinbrennerallee herausgenommen und ist jetzt entlang der Leipziger Chaussee vorgesehen. Entsprechend ist die neu geplante Trassenführung für die Straßenbahn im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auch wenn der Flächennutzungsplan jetzt wirksam ist und in dieser Broschüre jedermann zugänglich gemacht wird, so ist er nur eine Zeitaufnahme, die zeigt, wie sich zehn Jahre nach der politisch-wirtschaftlichen Wende die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellen.

Aus der Zeit vor der Wende lag keine zusammenhängende Entwicklungskonzeption für das Stadtgebiet Magdeburg vor. Ein nicht rechtskräftig gewordener Generalbebauungsplan stützte sich im Wesentlichen auf den Bestand und ließ die Entwicklungsrichtungen und -tendenzen unberücksichtigt. Gerade nach der Wende versuchten Viele, mit Euphorie und Optimismus, teilweise auch mit Idealismus, Versäumnisse der Vergangenheit aufzuarbeiten und ihren Alltag und ihre Umgebung neu zu gestalten.

Nach der Wende und der Wiedervereinigung lastete ein ungeheuerer Veränderungsdruck auf der Stadt. Unzureichende Infrastruktur und eine neue wirtschaftliche Entwicklung forderten Entscheidungen heraus, die einer sofortigen Reaktion bedurften, ohne auf eine mit allen Beteiligten abgestimmte städtische Konzeption zurückgreifen zu können. So entstanden z. B. die beiden Einkaufszentren "Flora- und Börde-Park" am Rande der Großsiedlungen im Süden und Norden der Stadt.

Heute gilt aus den Erfahrungen der Nachwendezeit heraus der Grundsatz: Innenentwicklung hat Vorrang gegenüber der Außenentwicklung.

Voraussetzung für ein geordnetes Bauen war es in der stürmischen Aufbauphase der Zeit nach 1990, möglichst bald eine gesicherte politische Aussage über die beabsichtigte künftige Stadtentwicklung und Bodennutzung darzustellen. Ohne Flächennutzungsplan musste dies zunächst über Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen geregelt werden, 1995 waren es bereits weit über 100 Aufstellungsbeschlüsse. Die große Anzahl zeugt davon, dass sich die Stadtverwaltung und Politiker auch ohne die Genera Regelungen des Flächennutzungsplanes die Planungshoheit nicht aus den Händen haben nehmen lassen und kein sog. "wildes Bauen" zuließen.

Wie im Erläuterungsbericht "Die Entwicklung bis 1945" (siehe Pkt. 2.4.1) ausführlich beschrieben, durchlief die Stadt viele Urbanisierungswellen, zum Beispiel mit den Wallonern, durch den Ausbau des Eisenbahnnetzes und später beim Bau der ausgedehnten Wohnquartiere.

Auch der Flächennutzungsplan durchlief während seiner Ausarbeitung mehrere Entwicklungsstufen. Als Vorreiter und Grundlage des heutigen Flächennutzungsplanes galt der 1993 erstellte Strukturplan. Diesem Strukturplan wurde eine Bestandserfassung vorangestellt. Eine ganze Reihe von Fachplanungen, wie z. B. Rahmenpläne, Stadtteilentwicklungspläne, Gutachten und der Landschaftsplan sind erstellt worden und in die ständig zu überarbeitenden Entwürfe wie einzelne Puzzleteile eingeflossen, die für das Gesamtgefüge unverzichtbar sind.

Der Flächennutzungsplan ist nicht als ein starres Instrument zu sehen, das zeigt sich bei den bereits zum heutigen Zeitpunkt im Verfahren befindlichen zwei Änderungen. Die 1. Änderung soll im Süd-Westen der Stadt eine großflächige Gewerbeansiedlung von ca. 260 ha ermöglichen. In dieser Größenordnung kann keine zusammenhängende Fläche an anderer Stelle bzw. auf vorhandenen Industriebrachen oder ehemals militärisch genutzten Flächen in der Stadt ausgewiesen werden. Eine weitere Änderung vollzieht sich im ehemaligen Industriegebiet Rothensee Höhe Verbindungskanal. Hier müssen ausgewiesene Flächen öffentlichen Grüns reduziert werden, um die Ansiedlung holzverarbeitender Industrie zu ermöglichen.

Für beide Vorhaben liegen Investorenanfragen vor.

Mit dem einsetzenden Prozess der Eingemeindungen umliegender Kommunen sind weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt zu erwarten. Mit der Anpassung des Geltungsbereiches sind ebenfalls die Nutzungsarten zu überdenken.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Geltungsdauer bis in das Jahr 2010 vor. Im Rahmen der Prognose wird innerhalb des Magdeburger Flächennutzungsplanes eine Bevölkerungszahl von 225.000 Einwohnern als realistisch angesehen und deshalb als Grundlage für alle Bedarfsermittlungen im Flächennutzungsplan herangezogen.

Auch mit einer vorgesehenen Geltungsdauer von ca. zehn Jahren muss bereits jetzt mit einer Überarbeitung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes begonnen werden. Denn erst jetzt kann man manche Entwicklungen deutlicher übersehen oder völlig neue Erkenntnisse liegen vor.

Hier ist beispielhaft die Problematik des Wohnungsleerstandes zu erwähnen. In der Landeshauptstadt Magdeburg sind gegenwärtig ca. 22 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht bewohnt.

In vielen Bereichen liegen jetzt gesicherte Entwicklungsdaten vor und es können Bilanzierungen und Trendprognosen erstellt werden, die eigentlich Grundlage einer Flächennutzungsplanung sein sollten.

Die hier vorliegende umfangreiche Arbeit bedurfte eines großen Maßes an Arbeitskapazität all jener Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung des Planes beteiligt waren oder in den vielfachen Beratungen zwischen den verschiedenen Fachämtern, Dienststellen und Trägern öffentlicher Belange beteiligt waren, um zu einem möglichst abgestimmten und abgewogenen Ergebnis zu kommen. Die Hauptlast lag beim Stadtplanungsamt, wo eine kleine Gruppe von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Fäden zur eigentlichen Erstellung des Planes in den Händen hielt.

Dieser Flächennutzungsplan ist als wichtigstes Instrument der Stadtentwicklungspolitik zu sehen und wird die entsprechende Unterstützung für die Stadtverwaltung mit ihren unterschiedlichsten Aufgabenfeldern, für alle die in der Landeshauptstadt Magdeburg bauen und investieren wollen, nicht zuletzt aber auch für den Stadtrat bei seinen politischen Entscheidungen liefern. Er muss die Voraussetzung für eine nachhaltig gute Entwicklung unserer Stadt in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht sein.

An dieser Stelle allen Beteiligten ein herzliches Dankeschön.

Liane Radike
Dr. Eckhart W. Peters

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen, Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplanes 21
1.1 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit 21
1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes 22
1.3 Aufstellungsverfahren 23
1.4 Vorhandene Teilflächennutzungspläne 23
1.5 Landschaftsplan 24

2. Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplanes 25
2.1 Lage Magdeburgs 25
2.2 Naturräumliche Gliederung und Geologie 25
2.3 Die Elbe als bestimmendes Element der Stadtentwicklung 26
2.4 Historische Entwicklung Magdeburgs 26
2.5 Ziele der Raumordnung für den Magdeburger Raum 35

3. Leitbilder und Entwicklungsziele 36
3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung 36
3.2 Zukünftige Wirtschaftsentwicklung 38
3.3 Leitbilder der Stadtentwicklung 42
3.4 Städtebauliche Entwicklungsziele 43
3.5 Umweltschutz 47

4. Erläuterung der Planinhalte 51
4.1 Wohnen 51
4.2 Gewerbe 59
4.3 Grünflächen, Freizeit und Erholung 67
4.4 Zentren und Einzelhandel 78
4.5 Verkehr 81
4.6 Öffentliche und kirchliche Einrichtungen 92
4.7 Technische Infrastruktur 116
4.8 Land- und Forstwirtschaft 128
4.9 Lagerstättenabbau 128
4.10 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 129

5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 133
5.1 Altlasten 133
5.2 Überschwemmungsgebiete 135
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes 135
5.4 Bauschutzbereiche im Sinne des Luftverkehrsgesetzes 137
5.5 Kulturdenkmale 139

6. Flächenbilanzierung 142

Vollständiges Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg **5**

Inhaltsübersicht **12**

Vollständiges Inhaltsverzeichnis **13**

Verzeichnis der Abbildungen **15**

Verzeichnis der Tabellen **16**

Verzeichnis der Übersichtspläne **18**

Verzeichnis der Beipläne **19**

Abkürzungsverzeichnis **20**

1. Rechtsgrundlagen, Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplanes **21**
1.1 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit 21
1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes 22
1.3 Aufstellungsverfahren 23
1.4 Vorhandene Teilflächennutzungspläne 23
1.5 Landschaftsplan 24

2. Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplanes **25**
2.1 Lage Magdeburgs 25
2.2 Naturräumliche Gliederung und Geologie 25
2.3 Die Elbe als bestimmendes Element der Stadtentwicklung 26
2.4 Historische Entwicklung Magdeburgs 26
2.4.1 Die Entwicklung bis 1945 26
2.4.2 Die Entwicklung von 1945 bis 1989 32
2.4.3 Die Entwicklung seit 1989 34
2.5 Ziele der Raumordnung für den Magdeburger Raum 35
2.5.1 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 35
2.5.2 Vorgaben aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) 35

3. Leitbilder und Entwicklungsziele **36**
3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung 36
3.2 Zukünftige Wirtschaftsentwicklung 38
3.3 Leitbilder der Stadtentwicklung 42
3.4 Städtebauliche Entwicklungsziele 43
3.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt 43
3.4.2 Entwicklungsziele für die Stadtteile 43
3.5 Umweltschutz 47
3.5.1 Immissionsschutz 47
3.5.2 Klimaschutz 49

4. Erläuterung der Planinhalte **51**
4.1 Wohnen 51
4.2 Gewerbe 59
4.3 Grünflächen, Freizeit und Erholung 67
4.3.1 Grünflächensystem 67
4.3.2 Parkanlagen 68
4.3.3 Friedhöfe 70
4.3.4 Kleingärten 72
4.3.5 Wochenendhausgebiete 72
4.3.6 Campingplätze 72
4.3.7 Sportstätten 73
4.3.8 Kommunale Spielplätze 75
4.3.9 Sonstige Flächen mit Freizeitnutzung 75
4.4 Zentren und Einzelhandel 78
4.5 Verkehr 81
4.5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung 81
4.5.1.1 Schienenverkehr 81
4.5.1.2 Schiffsverkehr 82
4.5.1.3 Luftverkehr 83
4.5.1.4 Straßenverkehr 84
4.5.2 Innerstädtischer Verkehr 84
4.5.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr 84
4.5.2.2 Motorisierter Individualverkehr 86
4.5.2.3 Rad- und Fußgängerverkehr 90
4.5.3 Verknüpfung der Verkehrsträger 91

4.5.3.1 Park+Ride-Plätze 91
4.5.3.2 Güterverkehrszentrum 91
4.6 Öffentliche und kirchliche Einrichtungen 92
4.6.1 Öffentliche Verwaltung 92
4.6.2 Bundeswehr, Polizei, Feuerwehr 94
4.6.3 Gesundheitswesen 96
4.6.4 Hochschulen und Forschung 96
4.6.5 Schulen 97
4.6.6 Kindertageseinrichtungen 101
4.6.7 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen 106
4.6.8 Einrichtungen für Senioren 108
4.6.9 Kulturelle Einrichtungen 112
4.6.10 Kirchliche Einrichtungen 114
4.7 Technische Infrastruktur 116
4.7.1 Trinkwasserversorgung 116
4.7.2 Elektroenergieversorgung 118
4.7.3 Gasversorgung 120
4.7.4 Wärmeversorgung 122
4.7.5 Entwässerung 122
4.7.6 Abfallverwertung 126
4.7.7 Nachrichtentechnik 126
4.7.8 Alternative Energien 127
4.7.9 Sonstige technische Systeme 127
4.8 Land- und Forstwirtschaft 128
4.9 Lagerstättenabbau 128
4.10 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 129

5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 133
5.1 Altlasten 133
5.2 Überschwemmungsgebiete 135
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes 135
5.4 Bauschutzbereiche im Sinne des Luftverkehrsgesetzes 137
5.5 Kulturdenkmale 139

6. Flächenbilanzierung 142

Rechtsgrundlagen 144

Quellenverzeichnis 145

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung 1880 bis 1990	27
Abbildung 2:	Die Magdeburger Industrie um 1900	28
Abbildung 3:	Plan der Stadt Magdeburg 1902	29
Abbildung 4:	Generalsiedlungsplan 1923 - Siedlungsstruktur	31
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan 1952	33
Abbildung 6:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Magdeburg 1990 bis 1998 (ohne Land- und Forstwirtschaft)	38
Abbildung 7:	Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl am 30.06.1997 (ohne Land- und Forstwirtschaft)	39
Abbildung 8:	Gliederung des Stadtgebiets nach Stadtteilen	45
Abbildung 9:	Wohnungen nach m² Wohnfläche in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl (in %)	52
Abbildung 10:	Wohnungen in Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen je Gebäude in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl	54
Abbildung 11:	Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan im Überblick	63
Abbildung 12:	Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan (nach einzelnen Quartieren)	65
Abbildung 13:	Entwicklung der Verkehrsmittelwahl 1987 bis 2010	110
Abbildung 14:	Erläuternde isometrische Darstellung eines Bauschutzbereiches nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes	138
Abbildung 15:	Flächennutzung 1996 im Überblick	143
Abbildung 16:	Geplante Flächennutzung im Überblick	143

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Eingemeindungen nach Magdeburg	30
Tabelle 2:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg seit 1989	36
Tabelle 3:	Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Magdeburg nach Regionen seit 1994	36
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg bis 2010 (Prognosen)	37
Tabelle 5:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Magdeburg (Stand: 31.12.1997)	38
Tabelle 6:	Magdeburger Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren nach Beteiligung am Erwerbsleben (Stand 31.12.1997)	40
Tabelle 7:	Magdeburger Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren nach Beteiligung am Erwerbsleben (Entwicklungsziel für das Jahr 2010)	40
Tabelle 8:	Arbeitsplatzangebot in Magdeburg (Entwicklungsziel für das Jahr 2010)	41
Tabelle 9:	Beschäftigtenentwicklung in den Wirtschaftssektoren im Jahr 2010 (Schätzung auf der Grundlage der Entwicklungsziele)	41
Tabelle 10:	Wohneinheiten in Magdeburg am 30.09.1995 (Gebäude- und Wohnungszählung 1995)	51
Tabelle 11:	Wohnungsbestand und Einwohnerdichte der Stadtteile 1995	51
Tabelle 12:	Neue Bauflächen mit Wohnnutzung (nach einzelnen Flächen)	57
Tabelle 13:	Neue Bauflächen mit Wohnnutzung im Überblick	58
Tabelle 14:	Wohnungsbilanz	58
Tabelle 15:	Beschäftigte am 31.12.1997 am Arbeitsort Magdeburg auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Schätzung)	59
Tabelle 16:	Verteilung der Beschäftigten auf gewerblich-industriell genutzten und anderen Flächen	60
Tabelle 17:	Beschäftigte im Jahr 2010 am Arbeitsort Magdeburg auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Prognose)	61
Tabelle 18:	Beschäftigtenentwicklung auf gewerblich-industriell genutzten und anderen Flächen (Schätzung)	61
Tabelle 19:	Bedarf an gewerblich-industriellen Flächen im Flächennutzungsplan (Schätzung)	62
Tabelle 20:	Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan im Überblick	63
Tabelle 21:	Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan (nach einzelnen Quartieren)	64
Tabelle 22:	Wichtige neue bzw. um- und wiederzunutzende gemischte Bauflächen	66
Tabelle 23:	Parkanlagen	68
Tabelle 24:	Friedhöfe	70
Tabelle 25:	Geplante Sportstätten im Flächennutzungsplan	73
Tabelle 26:	Einwohnerentwicklung und Verkaufsflächenentwicklung in Magdeburg seit 1990	78
Tabelle 27:	Einzelhandelszentren	79
Tabelle 28:	Fahrzeiten mit der Bahn zwischen Magdeburg und ausgewählten Zielen (Winterfahrplan 1999/2000)	81
Tabelle 29:	Ausbaugrad der Hafenteile (Stand 1999)	82
Tabelle 30:	Schiffsanlegestellen im Flächennutzungsplan	83
Tabelle 31:	Park+Ride-Plätze im Flächennutzungsplan	91
Tabelle 32:	Einrichtungen des Bundes	92

Tabelle 33:	Einrichtungen des Landes	93
Tabelle 34:	Standorte der Stadtverwaltung	94
Tabelle 35:	Einrichtungen der Bundeswehr	94
Tabelle 36:	Polizeiliche Einrichtungen	95
Tabelle 37:	Einrichtungen der Feuerwehr	95
Tabelle 38:	Krankenhäuser	96
Tabelle 39:	Entwicklung der Bevölkerung zwischen 6 und unter 20 Jahren (Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres; ab 1999: Vorausberechnung des Statistischen Landesamts).	97
Tabelle 40:	Allgemeinbildende Schulen	100
Tabelle 41:	Berufsbildende Schulen (ohne Außenstellen)	101
Tabelle 42:	Entwicklung der Bevölkerung unter 6 Jahren (Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres; ab 1999: Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes)	101
Tabelle 43:	Kindertageseinrichtungen mit gesichertem Bestand	102
Tabelle 44:	Neu geplante Kindertageseinrichtungen	105
Tabelle 45:	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (KJFE) in kommunaler Trägerschaft	106
Tabelle 46:	Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre (Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres; ab 1999: Vorausberechnung des Statistischen Landesamts)	108
Tabelle 47:	Alten- und Servicezentren	109
Tabelle 48:	Kulturelle Einrichtungen in kommunaler Trägerschaft sowie von der Landeshauptstadt Magdeburg geförderte Stadtteilkulturzentren in freier Trägerschaft	113
Tabelle 49:	Kirchliche Einrichtungen	115
Tabelle 50:	Umspannwerke im Flächennutzungsplan	118
Tabelle 51:	Einrichtungen der Gasversorgung	120
Tabelle 52:	Einrichtungen der Wärmeversorgung	122
Tabelle 53:	Einrichtungen der Abwasserbeseitigung	124
Tabelle 54:	Einrichtungen der Abfallverwertung	126
Tabelle 55:	Vorhandene und geplante Flächennutzung im Vergleich	142

Verzeichnis der Übersichtspläne

Die im Folgenden aufgeführten Übersichtspläne sind im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan enthalten.

Übersichtsplan 1: Bevölkerungsdichte 53

Übersichtsplan 2: Einwohnerzahlen 55

Übersichtsplan 3: Wohnen nach 58

Übersichtsplan 4: Gewerbe nach 66

Übersichtsplan 5: Grünflächensystem 69

Übersichtsplan 6: Friedhöfe 71

Übersichtsplan 7: Sportstätten 74

Übersichtsplan 8: Kommunale Spielplätze 76

Übersichtsplan 9: Tourismus

Übersichtsplan 10: Zentrenkonzept 80

Übersichtsplan 11: Öffentlicher Personennahverkehr 85

Übersichtsplan 12: Straßenhauptnetz 87

Übersichtsplan 13: Tempo-30-Zonen 89

Übersichtsplan 14: Radwegenetz nach 90

Übersichtsplan 15: Bildung und Forschung 99

Übersichtsplan 16: Kindertageseinrichtungen 103

Übersichtsplan 17: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen 107

Übersichtsplan 18: Senioreneinrichtungen 110

Übersichtsplan 19: Kulturelle Einrichtungen 111

Übersichtsplan 20: Trinkwasserversorgung 11 7

Übersichtsplan 21: Elektroenergieversorgung 119

Übersichtsplan 22: Gasversorgung 121

Übersichtsplan 23: Wärmeversorgung 123

Übersichtsplan 24: Entwässerung 125

Übersichtsplan 25: Ausgleichs- und Maßnahmenflächen 131

Übersichtsplan 26: Ökologische Baubeschränkungsbereiche 134

Übersichtsplan 27: Europaweite und länderübergreifende Großschutzgebiete 136

Übersichtsplan 28: Baudenkmale und Denkmalbereiche 140

Übersichtsplan 29: Ehemalige Befestigungs- und Militäranlagen 141

Verzeichnis der Beipläne

Die im Folgenden genannten Beipläne im Maßstab 1:25.000 ergänzen den Flächennutzungsplan. Sie beinhalten zusätzliche bzw. vertiefende Informationen zur Planzeichnung und zu einzelnen Themen der gesamtstädtischen Entwicklung. Diese sind auf Nachfrage im Stadtplanungsamt einzusehen.

Beiplan 1: Wohnen

Beiplan 2: Gewerbe

Beiplan 3: Tourismus

Beiplan 4: Grünflächensystem

Beiplan 5: Sportstätten

Beiplan 6: Kommunale Spielplätze

Beiplan 7: Einzelhandel und Zentrenstruktur

Beiplan 8: Öffentlicher Personennahverkehr

Beiplan 9: Straßenhauptnetz

Beiplan 10: Tempo-30-Zonen

Beiplan 11: Radwegenetz

Beiplan 12: Bildung und Forschung

Beiplan 13: Kindertageseinrichtungen

Beiplan 14: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Beiplan 15: Senioreneinrichtungen

Beiplan 16: Kulturelle Einrichtungen

Beiplan 17: Technische Infrastruktur

Beiplan 18: Lagerstättenabbau

Beiplan 19: Ausgleichs- und Maßnahmenflächen

Beiplan 20: Altlastenverdachtsflächen

Beiplan 21: Ökologische Baubeschränkungsbereiche

Beiplan 22: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Beiplan 23: Europaweite und länderübergreifende Großschutzgebiete

Beiplan 24: Technische Baubeschränkungsbereiche

Beiplan 25: Baudenkmale und Denkmalbereiche

Beiplan 26: Ehemalige Befestigungs- und Militäranlagen

Beiplan 27: Archäologische Kultur- bzw. Flächendenkmale

Abkürzungsverzeichnis

AbfG LSA	Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BBergG	Bundesberggesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BHKW	Blockheizkraftwerk
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
C02	Kohlendioxid
DenkmSchG LSA	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
DN	Nenndurchmesser
FBM	Friedhofs- und Bestattungsbetrieb Magdeburg
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FH	Fachhochschule
G	gewerbliche Baufläche
GO LSA	Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
GVZ	Güterverkehrszentrum
ha	Hektar
KiBeG	Kinderbetreuungsgesetz
KLV	Kombinierter Ladungsverkehr
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
LEP-LSA	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
LPIG	Landesplanungsgesetz
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
M	gemischte Baufläche
MVB	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV 90	Planzeichenverordnung 1990
REP	Regionales Entwicklungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz
S	Sonderbaufläche
SAB	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb
SAM	Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg
SGB	Sozialgesetzbuch
STAU	Staatliches Amt für Umweltschutz
SWM	Städtische Werke Magdeburg GmbH
TWM	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
VdGM	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e. V.
VEAG	Vereinigte Energiewerke AG
W	Wohnbaufläche
WE	Wohneinheit
WG LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
Whg.	Wohnung

1. Rechtsgrundlagen, Inhalt und Bedeutung des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen und Wirksamkeit

Mit der Vereinigung beider deutscher Staaten 1990 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) der Bundesrepublik Deutschland auch in den neuen Bundesländern geltendes Recht. Aus dem Baugesetzbuch ergibt sich für die Landeshauptstadt Magdeburg die Pflicht, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Landeshauptstadt und ist Ausdruck der kommunalen Planungshoheit. Die kommunale Planungshoheit ergibt sich aus dem vom Grundgesetz garantierten Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (Art. 28 Grundgesetz). Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unterliegt die Landeshauptstadt Magdeburg somit keinen Weisungen übergeordneter Stellen, ist aber an die geltenden Gesetze und sonstigen Rechtsvorschriften gebunden (§ 4 Gemeindeordnung).

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er ist, im Gegensatz beispielsweise zu Bebauungsplänen, keine Rechtsnorm. Er dient nur als verwaltungsinternes Planwerk und wird auch als „vorbereitender Bauleitplan" bezeichnet. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch gehen von ihm erhebliche Bindungswirkungen aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für nachfolgende Bebauungspläne. Bebauungspläne, die künftig aufgestellt werden, müssen aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt" werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das bedeutet, dass die Bebauungspläne die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich übernehmen müssen. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine weitere Ausdifferenzierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und eine Präzisierung der im Flächennutzungsplan nur grob vorgenommenen Gebietsabgrenzungen. Bebauungspläne werden im Gegensatz zum Flächennutzungsplan als kommunale Satzung beschlossen. Aus ihnen ergeben sich für den Bürger unmittelbar Rechte und Pflichten bezüglich der baulichen Nutzung von Grundstücken. Bebauungspläne werden deshalb auch als „verbindliche Bauleitpläne" bezeichnet.

Unmittelbare Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben hat der Flächennutzungsplan nur im so genannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Hier ist die Darstellung im Flächennutzungsplan bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben als öffentlicher Belang heranzuziehen.

Bestimmte Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, wie beispielsweise Eisenbahnen, Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Bundeswasserstraßen, unterliegen nur eingeschränkt dem Baugesetzbuch und damit der Planungshoheit der Landeshauptstadt Magdeburg (§ 38 BauGB). Zu diesen Vorhaben kann der Flächennutzungsplan zwar den Standpunkt der Landeshauptstadt Magdeburg wiedergeben, aber keine Entscheidung bezüglich der Durchführung der Vorhaben treffen. Eine gewisse Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für Einzelvorhaben von überörtlicher Bedeutung besteht dennoch. Öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen, wenn sie bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt wurden und sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Weiterhin werden durch den Flächennutzungsplan Bürger, Nachbargemeinden, Unternehmen, Stadträte und auch die Beteiligten in der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Stadt informiert. Jede Person hat das Recht, den genehmigten Flächennutzungsplan einschließlich aller Anlagen und Pläne einzusehen und sich gegen Erstattung der dadurch entstehenden Kosten Abschriften geben zu lassen (§ 6 Abs. 8 Gemeindeordnung).

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg koordiniert die flächenbezogenen Planungen der Landeshauptstadt und trifft die wichtigsten Standortentscheidungen. Als Planungszeitraum für den Flächennutzungsplan wurden etwa 10 Jahre, also der Zeitraum bis zum Jahr 2010, zu Grunde gelegt. Alle Bedarfsprognosen beziehen sich auf diesen Zeitraum. Die Stadtentwicklung ist jedoch mit dem Flächennutzungsplan nicht für diesen Zeitraum starr festgelegt, sondern stellt einen dynamischen, von unterschiedlichen Rahmenbedingungen abhängigen Prozess dar. Auf Grund sich ständig verändernder, nur teilweise vorhersehbarer Entwicklungen innerhalb und außerhalb der Landeshauptstadt ist eine Prüfung und gegebenenfalls Überarbeitung und Änderung des Flächennutzungsplanes auch während des Zeitraumes bis zum Jahr 2010 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar. Im Magdeburger Flächennutzungsplan werden die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen deshalb nur in ihrem ungefähren Verlauf ohne Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nicht „parzellenscharf". Über die genaue Abgrenzung zwischen verschiedenen Bauflächen wird erst im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen entschieden.

Ebenso werden im Flächennutzungsplan nur homogene Bau- und Grünflächen oberhalb einer Mindestgröße von 1 ha dargestellt. Die Nutzung kleinerer Flächen innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen kann gegebenenfalls in Bebauungsplänen abweichend vom Flächennutzungsplan festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt nur Bauflächen nach § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, nicht aber Baugebiete. Die Ausdifferenzierung der dargestellten Bauflächen in Baugebiete, zum Beispiel der gewerblichen Bauflächen in Gewerbegebiete und Industriegebiete gemäß § 8 bzw. § 9 der Baunutzungsverordnung, erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Bebauungsplänen.

Im Einzelnen können im Flächennutzungsplan unter anderem dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 BauGB):

„1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) ...;

2. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ... sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;

3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie für die örtlichen Hauptverkehrszüge;

4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen;

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

6. die Flächen für die Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

7. die Wasserflächen ...;

8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;

9.a) die Flächen für die Landwirtschaft und

b) Wald;

10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft."

Die im Flächennutzungsplan gewählten Planzeichen basieren auf der Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Der Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes kann entnommen werden, welche Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg im Einzelnen erfolgen.

In den Flächennutzungsplan sollen nach dem Baugesetzbuch Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke aufgenommen werden.

Die Flächen, deren Böden derzeit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt wird auf Grund einer noch nicht ausreichenden Datenlage auf alle Flächen hingewiesen, die erwiesenermaßen belastet sind oder bei denen der Verdacht einer solchen Belastung besteht (siehe Abschnitt 5.1). Die Abgrenzungen der betroffenen Flächen können dem Beiplan „Altlasten" entnommen werden.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Diese Festsetzungen, z. B. nach dem Naturschutzgesetz, können durch den Flächennutzungsplan nicht planerisch verändert werden. Sie werden im Flächennutzungsplan nur informationshalber wiedergegeben.

Da im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg sehr viele solcher sich gegenseitig überlagernder Nutzungsregelungen bestehen, hätte eine Übernahme in die Planzeichnung den Flächennutzungsplan schwer lesbar gemacht. Die nachrichtliche Übernahme erfolgte deshalb nicht in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, sondern in die Beipläne „Schutzgebiete und Schutzobjekte", „Europaweite und länderübergreifende Großschutzgebiete", „Ökologische Baubeschränkungsbereiche", „Technische Baubeschränkungsbereiche", „Archäologische Kultur- bzw. Flächendenkmale" und „Baudenkmale und Denkmalsbereiche". Diesen Beiplänen können die Überschwemmungsgebiete nach dem Wassergesetz, das Biosphärenreservat und weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, die denkmalgeschützten baulichen Anlagen und die Bauschutzbereiche nach dem Luftverkehrsgesetz entnommen werden.

Durch andere Planungsträger in Aussicht genommene Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden, sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt wird ein derzeit laufendes Planfeststellungsverfahren für Kiesabbau nach dem Bundesberggesetz vermerkt. Im Beiplan „Schutzgebiete und Schutzobjekte" sind ferner auch geplante Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzgesetz vermerkt. Dem Beiplan „Europaweite und länderübergreifende Schutzgebiete" kann ein Gebiet entnommen werden, das als Bestandteil des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete „Natura 2000" benannt werden soll (siehe Abschnitt 5.3).

Weitere durch andere Planungsträger in Aussicht genommene Planungen, z. B. auf dem Gebiet des Verkehrswegebaus, sind in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Dem Flächennutzungsplan ist der hier vorliegende Erläuterungsbericht beigefügt (§ 5 Abs. 5 BauGB). Im Erläuterungsbericht, den darin enthaltenen Übersichtsplänen und in 27 Beiplänen im Maßstab 1:25.000 sind zusätzliche und vertiefende Informationen zur Planzeichnung und zu einzelnen Themen der gesamtstädtischen Entwicklung enthalten. Die Planungsinhalte des Flächennutzungsplanes werden so in einen breiteren städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Der Inhalt des Erläuterungsberichtes, der Übersichtspläne und der Beipläne hat im Gegensatz zum eigentlichen Flächennutzungsplan nicht die in Abschnitt 1.1 dargestellten rechtlichen Wirkungen.

Ein von der Landeshauptstadt Magdeburg erstelltes digitales topographisches Kartenwerk bildet die Grundlage für die inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zu beachten ist, dass die topographische Kartengrundlage und die in ihr enthaltenen Gebäude, Wege und anderen topographischen Elemente kein Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind. Die Kartengrundlage dient allein dazu, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes räumlich einordnen zu können.

1.3 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist durch das Baugesetzbuch festgelegt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung im März 1991 eingeleitet.

Die Aufstellung des Magdeburger Flächennutzungsplanes ist ein sehr komplexer Vorgang, da die künftige städtebauliche Ordnung der Landeshauptstadt in vielfältiger Weise mit den unterschiedlichsten Entwicklungen und Rahmenbedingungen verknüpft ist. Als Grundlage für den Flächennutzungsplan wurde deshalb zunächst zwischen 1991 und 1993 ein Strukturplan erarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigte den Strukturplan im April 1993 als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage.

Gleichzeitig erstellte die Stadtverwaltung verschiedene Fachplanungen und Gutachten, die überwiegend in der Stadtverordnetenversammlung beziehungsweise im Stadtrat beraten und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Sie dienten als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes.

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in zwei Stufen, durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung und durch die öffentliche Auslegung. Die Bürger sind zunächst möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren (§ 3 Abs. 1 BauGB). Dies erfolgte durch Bürgerversammlungen zum 1. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 30.10.1996) im Dezember 1996 und Januar 1997. Der anschließend erarbeitete 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 31.01.1997) wurde ebenfalls der Öffentlichkeit in Form eines Faltblattes bekanntgemacht.

Am Inhalt eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes sind nicht nur die Bürger, sondern auch andere Behörden und die Nachbargemeinden interessiert. Das Baugesetzbuch schreibt daher vor, dass die vom Gesetz so bezeichneten „Träger öffentlicher Belange" („TOB") an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beteiligen sind (§ 4 BauGB). Weiterhin ist der Flächennutzungsplan mit den Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Beides erfolgte im März und April 1997.

Die von Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangenen Anregungen wurden jeweils geprüft und der vorgeschriebenen Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) unterzogen. Anschließend wurde der Plan unter Berücksichtigung der Anregungen überarbeitet. Im Oktober 1998 wurde durch den Stadtrat die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplanentwurf wurde für die Dauer von zwei Monaten öffentlich ausgelegt, und den Bürgern der Landeshauptstadt wurde erneut Gelegenheit gegeben, sich zum Flächennutzungsplan zu äußern.

Hiernach wurden die eingegangenen Anregungen erneut geprüft und abgewogen. In der Zwischenzeit hatte sich die Landeshauptstadt Magdeburg dynamisch entwickelt und die inneren und äußeren Rahmenbedingungen hatten sich ungewöhnlich rasch verändert. Hieraus und aus dem Abwägungsvorgang ergab sich die Notwendigkeit, verschiedene Änderungen am Flächennutzungsplanentwurf vorzunehmen.

Im Frühjahr 2000 erfolgte deshalb eine zweite Auslegung des geänderten Flächennutzungsplanentwurfes.

Nachdem der Flächennutzungsplan nun seine endgültige Form erreicht hat, muss er vom Stadtrat beschlossen und anschließend beim Regierungspräsidium Magdeburg zur Genehmigung eingereicht werden. Mit der Bekanntmachung der erfolgten Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

1.4 Vorhandene Teilflächennutzungspläne

Für die Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet auf Grund der besonderen, sich in den letzten Jahren rasch ändernden Rahmenbedingungen mit besonderen Schwierigkeiten verbunden. Der Gesetzgeber hatte deshalb bis zum 31. Dezember 1997 die Möglichkeit eröffnet, zunächst Teilflächennutzungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen (§ 246a BauGB in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung).

In Magdeburg wurde diese Möglichkeit genutzt, um für den Norden der Stadt zur Förderung der dort beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung den ,,Teilflächennutzungsplan Rothensee" aufzustellen. Er wurde aus dem Strukturplan für den Bereich Rothensee abgeleitet und umfasst die Stadtteile Industriehafen, Rothensee und Industriegebiet Nord sowie Teile der Alten Neustadt.

Der Teilflächennutzungsplan Rothensee wurde vom Regierungspräsidium Magdeburg im Mai 1997 genehmigt und ist seit dem 28. Oktober 1997 wirksam.

Im Mai 1991 hat die Gemeinde Randau-Calenberge und im September 1991 die Gemeinde Pechau die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für ihr jeweiliges Gemeindegebiet beschlossen.

Beide Gemeinden wurden 1994 nach Magdeburg eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Flächennutzungsplan von Pechau noch im Verfahren, der Flächennutzungsplan von Randau-Calenberge war bereits genehmigt worden. In der Folge wurden die Aussagen und Zielsetzungen unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen und der Gebietsänderungsverträge neu überdacht. Der Stadtrat hat im Juli 1998 den überarbeiteten Teilflächennutzungsplan Pechau und die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Randau-Calenberge beschlossen. Beide Teilflächennutzungspläne wurden im September 1998 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und am 13. Oktober 1998 wirksam.

Die Ziele und Darstellungen der Teilflächennutzungspläne wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Magdeburg berücksichtigt. Alle drei Teilflächennutzungspläne werden durch den Flächennutzungsplan Magdeburg ersetzt.

1.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) dient dazu, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen (§ 4 Abs. 1 NatSchG LSA).
Für den Bereich des Landes wird durch das zuständige Ministerium das Landschaftsprogramm ausgearbeitet. Für das Magdeburger Stadtgebiet wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg ein Landschaftsrahmenplan und ein Landschaftsplan erarbeitet.
Der Landschaftsrahmenplan ist als Fachplan der unteren Naturschutzbehörde mit dem Regierungspräsidium Magdeburg als oberer Naturschutzbehörde inhaltlich abzustimmen. Er bleibt in Bezug auf die kommunale Bauleitplanung unabgestimmt (§ 6 NatSchG LSA). Der für die Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitete Landschaftsrahmenplan wurde 1996 von der oberen Naturschutzbehörde bestätigt.

Im Gegensatz dazu wird der Landschaftsplan (§ 7 NatSchG LSA) parallel zum Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung der Landeshauptstadt Magdeburg aufgestellt. Aufgabe und Inhalt des Landschaftsplanes beziehen sich unmittelbar auf die einzelnen Planungsphasen des Flächennutzungsplanes.
Die Aufstellung des Landschaftsplanes kann in drei Phasen unterteilt werden. Zunächst erfolgte als erste Planungsphase die eigenständige Bearbeitung des Landschaftsplanes.
Hierbei wurde der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft erfasst. Dies beinhaltete die flächendeckende Aufnahme des Biotopbestandes und des Landschaftsbildes sowie der natürlichen Ressourcen Boden, Grundwasser und Klima. Weiterhin wurden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Landschaftsbereiche Magdeburgs (Zielkonzeption) konkretisiert. Der Zustand von Natur und Landschaft wurde nach Maßgabe der Zielkonzeption bewertet. Hierbei wurden auch Belastungszustände aufgezeigt. Anschließend wurden räumliche Strukturkonzepte zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt. Sie wurden teilweise aus dem Landschaftsrahmenplan übernommen. Diese Strukturkonzepte beinhalten eine Schutzgebietskonzeption, ein Biotopenverbundsystem, ein stadtklimatisches Ausgleichskonzept, ein innerstädtisches Grünflächensystem und ein Maßnahmen- und Ausgleichsflächenkonzept.
In der zweiten Planungsphase wurden die Planinhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan als Abwägungsmaterial integriert.
Dabei waren die Planinhalte des Landschaftsplanes Maßstab für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Flächennutzungsplanes. Die räumlichen Strukturkonzepte des Landschaftsplanes wurden mit den räumlichen Strukturkonzepten anderer Fachplanungen abgeglichen. Weiterhin wurden Flächen bestimmt, auf denen durch den Flächennutzungsplan vorbereitete nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können (siehe auch Abschnitt 4.10).
Die Entwicklung der Maßnahmenkonzepte zur konkreten Umsetzung der Zielkonzeption des Landschaftsplanes ist Inhalt der dritten Planungsphase.
Für die Ausgleichsflächen und die landschaftsbezogenen Erholungsflächen, für die Entwicklung des Landschaftsbildes und der Naturschutzflächen sowie für bestimmte Bereiche zum Bodenschutz werden Maßnahmenkonzepte erarbeitet.
Hervorzuheben ist die enge Verbindung des Landschaftsplanes mit dem Flächennutzungsplan in dreifacher Funktion:
die fachlich eigenständige Ermittlung des Abwägungsmaterials für den Flächennutzungsplan und Erstellung unabgestimmter, räumlicher Fachkonzepte, die Durchführung der Konfliktanalyse des Flächennutzungsplanes unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit, die Erarbeitung der Maßnahmenkonzepte im Rahmen der im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Gesamtplanung.
Der Landschaftsplan hat keinerlei unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Seine Ziele und Inhalte können nur umgesetzt werden, wenn und soweit sie in andere Planungsebenen Eingang finden.
Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden die Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes in die Abwägung eingestellt. Der Flächennutzungsplan übernimmt die Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes, soweit nicht andere öffentliche oder private Belange ihnen entgegenstehen und als gewichtiger angesehen wurden. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, ob und inwieweit dem Inhalt des Landschaftsplanes auf Grund anderer gewichtiger städtebaulicher Belange teilweise nicht Rechnung getragen werden kann.

2. Rahmenbedingunsen des Flächennutzungsplanes

2.1 Lage Magdeburgs

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in der Mitte des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und erstreckt sich etwa 15 km entlang der mittleren Elbe. Sowohl die Stadt selbst wie auch die Region Magdeburg profitieren großräumig von ihrer zentralen Lage zwischen Ost- und Westeuropa und kleinräumig von der Lage zwischen den Wirtschaftszentren Hannover, Berlin und Leipzig.
Wichtigste Verkehrsader ist die Bundesautobahn A 2 von Hannover nach Berlin. Sie wird ergänzt durch die zum Teil bereits fertiggestellte, zum Teil im Bau befindliche Nord-Süd-Bundesautobahn A 14, die Magdeburg mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbinden und darüber hinaus eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden/Prag gewährleisten wird. Eine Fortführung Richtung Norden wird durch die Landesregierung von Sachsen-Anhalt angestrebt. Die Landeshauptstadt Magdeburg unterstützt dieses Ziel.

Magdeburg ist ICE-Bahnhof und Eisenbahnknotenpunkt. Die Stadt ist an die Bahnhauptstrecken Berlin - Magdeburg - Hannover, Halle - Magdeburg - Stendal - Uelzen/Wittenberge, Magdeburg - Dessau und Magdeburg - Halberstadt angebunden.
Durch den im Norden der Stadt gelegenen Kreuzungspunkt von Elbe, Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal besteht eine gute Anbindung an das nationale und internationale Wasserstraßennetz. Derzeit erfolgt der Ausbau des Kreuzungspunktes zum „Wasserstraßenkreuz Magdeburg". Darüber hinaus ist Magdeburg durch den Flugplatz im Süden der Stadt an den Luftverkehr angebunden.
Magdeburg liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Gemeinsam mit den angrenzenden Landkreisen Bördekreis, Jerichower Land, Schönebeck und Ohrekreis bildet es die Planungsregion Magdeburg. Das Stadtgebiet von Magdeburg umfasst rund 19.365 Hektar.

2.2 Naturräumliche Gliederung und Geologie

Die Magdeburger Region wird durch die Dreiteilung Börde, Elbe-Urstromtal und Fläming-Westabdachung geprägt. Das Stadtgebiet selbst unterteilt sich in die Landschaftseinheiten Hohe Börde, Niedere Börde, Frohser Hügelland und Elbaue.
Die Elbaue ist durch einen deutlichen Terrassensprung von der Börde getrennt. Die Terrassen kante verläuft unmittelbar westlich der alten Ortskerne von Westerhüsen, Salbke und Buckau und der Altstadt, in der Alten Neustadt im Bereich der Schifferstraße, Ottenbergstraße und Weinbergstraße, dann dem Lauf der Schrote folgend entlang des Vogelgesang-Parks. Sie schwenkt schließlich entlang der Großen Sülze nach Barleben. An den heutigen Oberflächenformen lässt sich deutlich die Landschaftsentstehung ablesen.
Der tiefere Untergrund der Stadt Magdeburg wird vom Flechtinger Höhenzug (Flechtingen-Roßlauer Scholle) gebildet, einem Grundgebirge, das von Nordwesten nach Südosten unter Magdeburg hindurch streicht.
Die heutigen Oberflächenformen sind seit etwa einer Million Jahren im Wesentlichen das Ergebnis quartärer Eis- und Wassertätigkeit, die ihrerseits die tertiären Reliefunterschiede mehrfach überprägt hat. Dabei haben die zahlreichen Vorstöße und Rückzüge der drei Haupteiszeiten, die nach den Flüssen Elster, Saale und Weichsel benannt sind, jeweils Formationen überschliffen und mitgeführtes Material als Grund- und Endmoränen hinterlassen.
Die Hochflächen der Börde werden durch die Täler mehrerer Bördebäche gegliedert. Hier fließen die Sülze, der Eulengraben, die Klinke, die Schrote, die Olvenstedter Röthe und die Große Sülze. Die Flusstälchen entstanden größtenteils durch Ausräumung unter zwischeneiszeitlichen Bedingungen.
Eine Besonderheit stellen die Talsandinseln der Elbaue dar, nicht zuletzt, weil sie als hochwasserfreie Zonen schon früh besiedelt worden sind. Die Talsanddünen entstanden durch nacheiszeitliche Auswehungen der Sanderflächen und Endmoränen, deren sandige Bestandteile sich im Elbtal ablagerten und noch bis ins vergangene Jahrhundert durch Witterungseinflüsse umgelagert worden sind.

2.3 Die Elbe als bestimmendes Element der Stadtentwicklung

Die Gestalt und Entwicklung Magdeburgs ist maßgeblich durch die Lage an der Elbe und durch die historische Entwicklung der Elbe geprägt worden.

Die Laufveränderungen der Elbe lassen sich seit dem frühen Mittelalter in Landesbeschreibungen und Kartenwerken verfolgen. Die Spuren dieser vielfältigen Umlagerungsprozesse sind zum Teil heute noch in der Elbaue erkennbar. Feuchte Senken, verlandende Mäanderschleifen, Alt- und Totarme weisen auf die frühere Situation hin.

Bis zum 10. Jahrhundert floss die Elbe weiter östlich als heute. Von Dornburg nahm sie ihren Weg über Pretzien, Plötzky, Randau und Pechau, also im Bett der heutigen Alten Elbe. Damals lagen Ranies, Elbenau und Randau linkselbisch. Bei Pechau teilte sich die Elbe in zwei Arme. Der eine dürfte windungsreich nach Norden in Richtung Biederitz und Hohenwarthe gezogen sein. Das Bett der Ehle im Umflutkanal dürfte im Wesentlichen diesem Lauf folgen. Der zweite Lauf wandte sich über Prester nach Magdeburg und weiter über Rothensee nach Wolmirstedt, wo zum damaligen Zeitpunkt die Ohre in die Elbe mündete.

Heute spaltet sich die Elbe an der Rotehornspitze in die Stromelbe, die Taube Elbe und die Alte Elbe. Die heutige Taube Elbe im Stadtpark Rotehorn war bis ins 18. Jahrhundert der Hauptarm (die Große Elbe), die heutige Stromelbe die Kleine Elbe. Die heutige Alte Elbe hatte für den Wasserabfluss damals kaum Bedeutung. Durch Eindeichungsmaßnahmen wurde mehr Wasser in die Kleine Elbe, heute Stromelbe, geleitet, so dass die Große Elbe, heute Taube Elbe, allmählich verlandete. Nördlich von Magdeburg floss die Elbe bis ins 16. Jahrhundert etwa drei Kilometer weiter westlich, so dass der Ort Rothensee auf rechtselbischer Seite lag. Das Bett nutzt heute im Bereich des Vogelgesangs die Schrote.

Seit dem Mittelalter veränderten wasserbauliche Maßnahmen den natürlichen Zustand der Elbe. Der Deichbau reicht mindestens bis ins 12. Jahrhundert zurück. Die prägenden Eingriffe erfolgten jedoch seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Ziel der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen war eine Sammlung der Wassermassen in der heutigen Stromelbe. Dies wurde durch die Verringerung des Stromquerschnitts von rund 300 m auf 130 m erreicht. Dadurch erhöhte sich der Wasserstand, insbesondere im Bereich des Domfelsens. Der Ersatz der alten Ortsdeiche durch den Elbdamm als durchgehender Deichzug und der Bau des Umflutkanals dienten dem Hochwasserschutz in der Aue.

Bis ins 19. Jahrhundert legten die Dörfer selbstständig in der Elbaue eigene Deiche an, die aber keinen vollständigen Schutz vor Überflutungen gewährten. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts komplizierten sich die hydrologischen Verhältnisse durch die Stauwirkung der neu gebauten Dämme der Berliner Chaussee und der parallel verlaufenden Eisenbahnstrecke, so dass vermehrt Überschwemmungen auftraten. Daher wurde zwischen 1871 und 1875 der Umflutkanal als eingedeichter Vorfluter errichtet. Geregelt wird der Abfluss bis heute durch das 1871 bei Pretzien errichtete Wehr. Seitdem wurde das Niederungsgebiet zwischen Pechau und Biederitz außerhalb des Umflutkanals nicht mehr überflutet.

Insgesamt unterlag die Elbe seit 1815 intensiven Regulierungsmaßnahmen, die das Überschwemmungsgebiet der Elbe von 6 bis 7 km Breite auf rund 800 m Breite einschränkten. Dies führte zu einer tiefgreifenden Veränderung der Aue und ihrer ökologischen Stabilität. Der natürliche Lebensraum wurde überwiegend in landwirtschaftliche Nutzflächen verwandelt.

2.4 Historische Entwicklung Magdeburgs

2.4.1 Die Entwicklung bis 1945

Magdeburg wurde erstmals im Jahr 805 als Grenzhandelsplatz zwischen den Deutschen und den Slawen erwähnt. Die Elbe-Saale-Linie wurde im 10. Jahrhundert zur gesicherten Grenze des fränkisch-deutschen Reiches. Im Jahr 968 wurde Magdeburg zum Erzbistum erhoben.

Zur damaligen Zeit bildeten zwei Siedlungskerne den Grundstein für die charakteristische spätere Stadtgestalt: Der Sitz der Feudalherren im Süden um den heutigen Dombereich und der Ausgangspunkt der bürgerlichen Stadt im Norden, auf der Hochfläche westlich des heutigen Petriförder. Zwischen diesen beiden Kernen hat sich schon zu Beginn des 12. Jahrhunderts der Breite Weg als Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung entwickelt. Seit dem 12. Jahrhundert war Magdeburg eines der bedeutendsten Mitglieder der Hanse. Früh prägte sich eine fortschrittliche Stadtverfassung heraus, die als „Magdeburger Recht" für viele neugegründeten Städten im Osten Preußens, in Pommern und Polen übernommen wurde.

Im Mittelalter zählte Magdeburg mit etwa 20.000 bis 30.000 Einwohnern zu den größten und, mit seiner Vielzahl von Kirchen, Klöstern und öffentlichen Gebäuden, auch zu den baulich eindrucksvollsten deutschen Städten. Zu dieser Zeit erlebte die Stadt eine wirtschaftliche Blüte.

Als bedeutendstes Bauwerk entstand vom 13. bis ins 16. Jahrhundert an Stelle des durch Brand zerstörten romanischen Domes der erste gotische Dom Deutschlands. 1020 wurde das Kollegiatstift „Unser Lieber Frauen" gegründet. Von seinen baulichen Anlagen ist die Kirche und der größte Teil der Klausur heute noch als ein bedeutendes Bauwerk erhalten. Außer der St.-Johannis-Kirche wurden als Pfarrkirchen St. Ulrich, St. Peter, St. Jakob und St. Katharinen erbaut.

1524 setzte sich die Reformation in Magdeburg durch. Bei der weiteren Verbreitung der Reformation nach Norddeutschland und Nordeuropa spielte Magdeburg eine wichtige Rolle.

Die positive Entwicklung wurde durch den dreißigjährigen Krieg beendet. 1631 zerstörten die Truppen Tillys die Stadt weitgehend. Von der gesamten Bausubstanz blieben fast nur die gotischen Kirchen- und Klostergebäude erhalten.

Ein Planungsvorschlag von Otto von Guericke für einen Wiederaufbau auf einem neugeordneten Stadtgrundriss wurde nicht verwirklicht. Gegen Ende des 17. Jahrhunderts entstand dann aber in relativ kurzer Zeit ein Stadtbild von seltener stilistischer Geschlossenheit, besonders in barocken Palastarchitekturen um den Domplatz und in prächtiger bürgerlicher Ausstattung am traditionsreichen Breiten Weg.

Nach dem Ende des dreißigjährigen Kriegs wurde das Erzbistum Magdeburg als Herzogtum säkularisiert und fiel auf Grund fehlender Erben an Kurbrandenburg. Magdeburg verlor damit seine politische Eigenständigkeit und Brandenburg hatte eine Verbindung seines Landes mit dem Westen gesichert.

Magdeburg wurde in der Folge zur stärksten preußischen Festung ausgebaut, was die Stadtentwicklung erheblich einschränkte. Die Stadt verdichtete sich innerhalb der Festungswerke. Stadterweiterungen konnten lediglich außerhalb des die Befestigungsanlagen umgebenden, als Schussfeld freizuhaltenden Glacis erfolgen.

Während der napoleonischen Besetzung wurden die Magdeburger Festungsanlagen 1812 weiter ausgebaut. Die Vorstädte Sudenburg und Neustadt wurden aus militärischen Gründen abgebrochen, da sie im Schussfeld der Festungen lagen. Als Ersatz wurden zwei klassizistische Neustädte weiter südwestlich bzw. nördlich der Altstadt in ausreichendem Abstand von den Befestigungen angelegt.

Das neue Sudenburg im Südwesten übernahm seinen Namen vom alten, niedergelegten Sudenburg südlich der Altstadt. Die im Norden neu errichtete Stadt wurde später als Neue Neustadt bezeichnet, um sie von den Resten der früheren Neustadt zu unterscheiden, die nunmehr den Namen Alte Neustadt erhielt.

Im Ergebnis des Wiener Kongresses 1815 erhielt Preußen alle vormals verlorenen Gebiete zurück und konnte zusätzlich Teile des Königreiches Sachsen erwerben. Magdeburg wurde zur Hauptstadt der neugegründeten preußischen Provinz Sachsen.

Im 19. Jahrhundert erlebte Magdeburg eine stürmische Entwicklung. 1818 wurde in Magdeburg die erste Dampfmaschine aufgestellt. In den 1830er und 1840er Jahren entstanden zahlreiche Fabriken, die den Grundstein zur modernen Großindustrie legten. Als industrielle Schwerpunkte entwickelten sich zuerst vor allem der Schwermaschinenbau, die Metall-industrie und, durch die starke Bedeutung der Landwirtschaft in der Region bedingt, die Lebensmittel verarbeitende Industrie (insbesondere Zucker). Der Magdeburger Maschinenbau florierte auf Grund der ansteigenden Nachfrage durch Dampfschifffahrt, Eisenbahnen, mechanisierte Landwirtschaft (Dampfpflüge) und Lebensmittelverarbeitung (Zuckerfabriken).

Der Bandstadtcharakter entlang der Elbe begann sich auszuprägen, weil um die Altstadt herum der Festungsring jede größere bauliche Entwicklung hemmte. Buckau wurde der wichtigste Standort des Maschinenbaus. Der Hafenbetrieb verlagerte sich von der Altstadt in den Norden der Stadt, wo sich im Bereich der großzügig ausgebauten Hafenanlagen weitere Industriebetriebe ansiedelten. Durch die Industrialisierung gewann das Bürgertum nach zweihundertjähriger Vorherrschaft des Militärs wieder an Bedeutung, parallel entwickelte sich Magdeburg zur Arbeiterstadt. Außerhalb der Stadt begann der Bau umfangreicher bürgerlicher Parkanlagen. Ab 1825 entstand der Klosterbergegarten. In diesen Jahren wurde auch mit der Anlage des Herrenkrugparks begonnen. Ab 1871 entstand dann der Stadtpark auf der Rotehorninsel.

Die ersten Eisenbahnstrecken entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie endeten zunächst in Kopfbahnhöfen am Schleinufer. Mit dem schnellen Anwachsen der Industrie wuchs auch die Bevölkerungszahl. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vergrößerte sich das Stadtgebiet zunehmend durch Eingemeindungen (siehe Tabelle 1). Im Jahr 1887 wurde der Stadtkreis Magdeburg gebildet.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden die Festungsanlagen weiter nach außen verschoben. Die Bahngesellschaften erwarben große Teile der alten Festungswerke und eröffneten 1878 den Hauptbahnhof Magdeburg als Durchgangsbahnhof. Auch die Stadt erwarb im Bereich zwischen Otto-von-Guericke-Straße und Eisenbahn sowie südlich des Domplatzes und nördlich der Walther-Rathenau-Straße Teile der damaligen Festung. Damit waren Ende des 19. Jahrhunderts Möglichkeiten der Stadterweiterung innerhalb des Festungsbereichs gegeben.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 1880 bis 1990

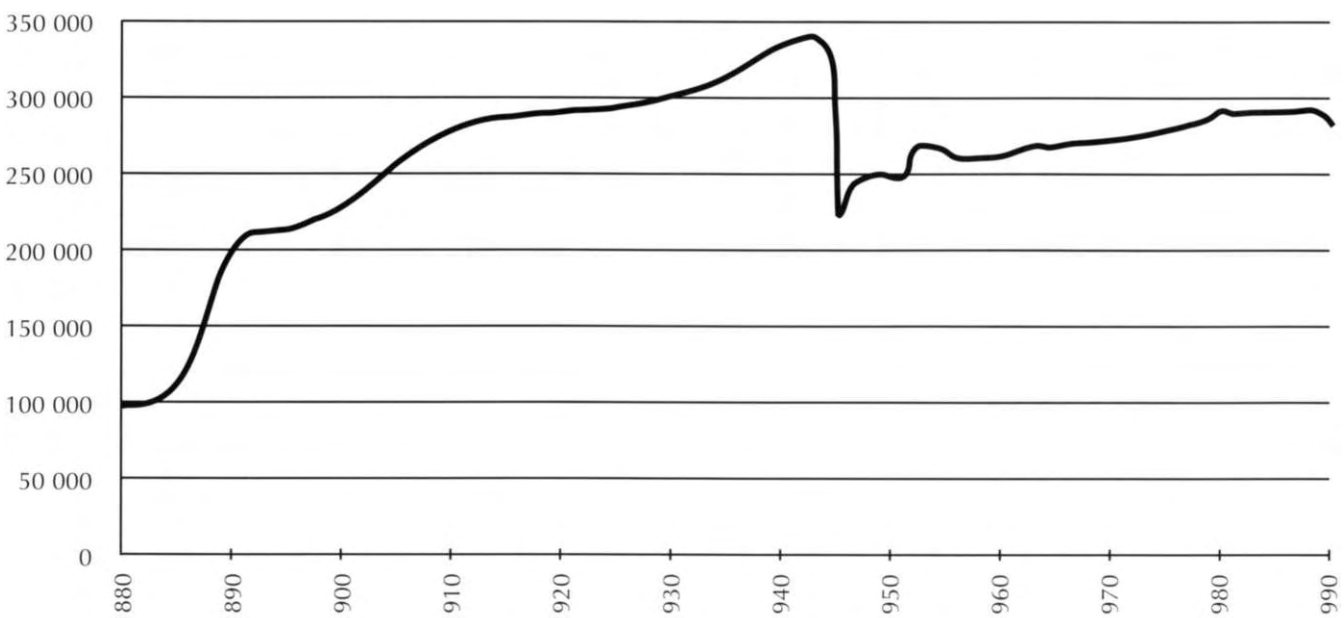


Abbildung 2: Die Magdeburger Industrie um 1900

Abbildung 3: Plan der Stadt Magdeburg 1902

Tabelle 1: Eingemeindungen nach Magdeburg

Gemeinde	**Jahr**
Sudenburg	1867
Neustadt	1886
Buckau	1887
Rothensee	1908
Cracau	1910
Fermersleben	1910
Lemsdorf	1910
Prester	1910
Salbke	1910
Westerhüsen	1910
Diesdorf	1926
Ottersleben	1952
Olvenstedt	1979
Pechau	1994
Randau-Calenberge	1994

Gleichzeitig entstanden in den außerhalb des Glacis gelegenen Teilen von Stadtfeld (damals Wilhelmstadt genannt) und in den weiter außerhalb liegenden Stadtteilen zahlreiche neue Wohnblocks. Näher an der Altstadt entstanden charakteristische Fachwerkgebäude. Sie durften im äußeren Glacisbereich errichtet werden, da sie bei Bedarf rasch abgerissen werden konnten, um ein freies Schussfeld zu schaffen.

Erst mit der endgültigen Aufgabe der Festung und dem Wegfall der aus ihr resultierenden Baubeschränkungen konnte eine massivere Bebauung der altstadtnahen Stadtteile und im Bereich der Außenforts erfolgen.

In Aussicht genommene Siedlungsflächen wurden 1920 in einem Stadterweiterungsplan dokumentiert. Darauf aufbauend wurde unter Bruno Taut ein erster Generalsiedlungsplan entwickelt, der 1923 vorlag (siehe Abbildung 4). Dieser Plan umfasste Analysen der regionalen Siedlungsstruktur und ihre Reserven für den Magdeburger Wohnungsbedarf, adäquate Einschätzungen der städtischen Flächenpotenziale durch Erweiterungsgebiete, prinzipielle Überlegungen zum Verkehrssystem und eine Gliederung der Stadt in Wohngebiete, Erweiterungsflächen und Industrieregionen. Progressive städtebauliche Entwürfe untersetzten den Generalsiedlungsplan. Es entstanden die Großsiedlungen der zwanziger Jahre in Cracau, Brückfeld, Stadtfeld West und der Neuen Neustadt und architektonisch anspruchsvolle kommunale Gebäude, wie beispielsweise die Stadthalle.

Während der dreißiger Jahre wurde die Umstellung der Magdeburger Industrie auf die Produktion von Rüstungsgütern forciert. Die Magdeburger Schwermaschinenbaubetriebe entwickelten sich sehr stark und damit auch ihr Arbeitskräftebedarf. Der Mittellandkanal wurde 1938 fertiggestellt und verbindet seitdem den neuen Magdeburger Großhafen über Braunschweig mit dem Rhein. Im gleichen Jahr wurde die Autobahn Berlin - Magdeburg - Hannover für den Verkehr freigegeben. Ende der dreißiger Jahre hatte Magdeburg rund 340.000 Einwohner.

Im zweiten Weltkrieg war die Stadt Magdeburg Ziel umfangreicher Bombenangriffe. 1945 wurde sie stark zerstört, wobei etwa 80 % der Altstadt und etwa 60 % der gesamten städtischen Bausubstanz verloren gingen. Die Einwohnerzahl sank auf rund 225.000 Einwohner.

Insbesondere die nördliche Innenstadt sowie die Alte und Neue Neustadt erlitten flächenhafte Zerstörungen. Das historische Stadtbild ging damit größtenteils verloren.

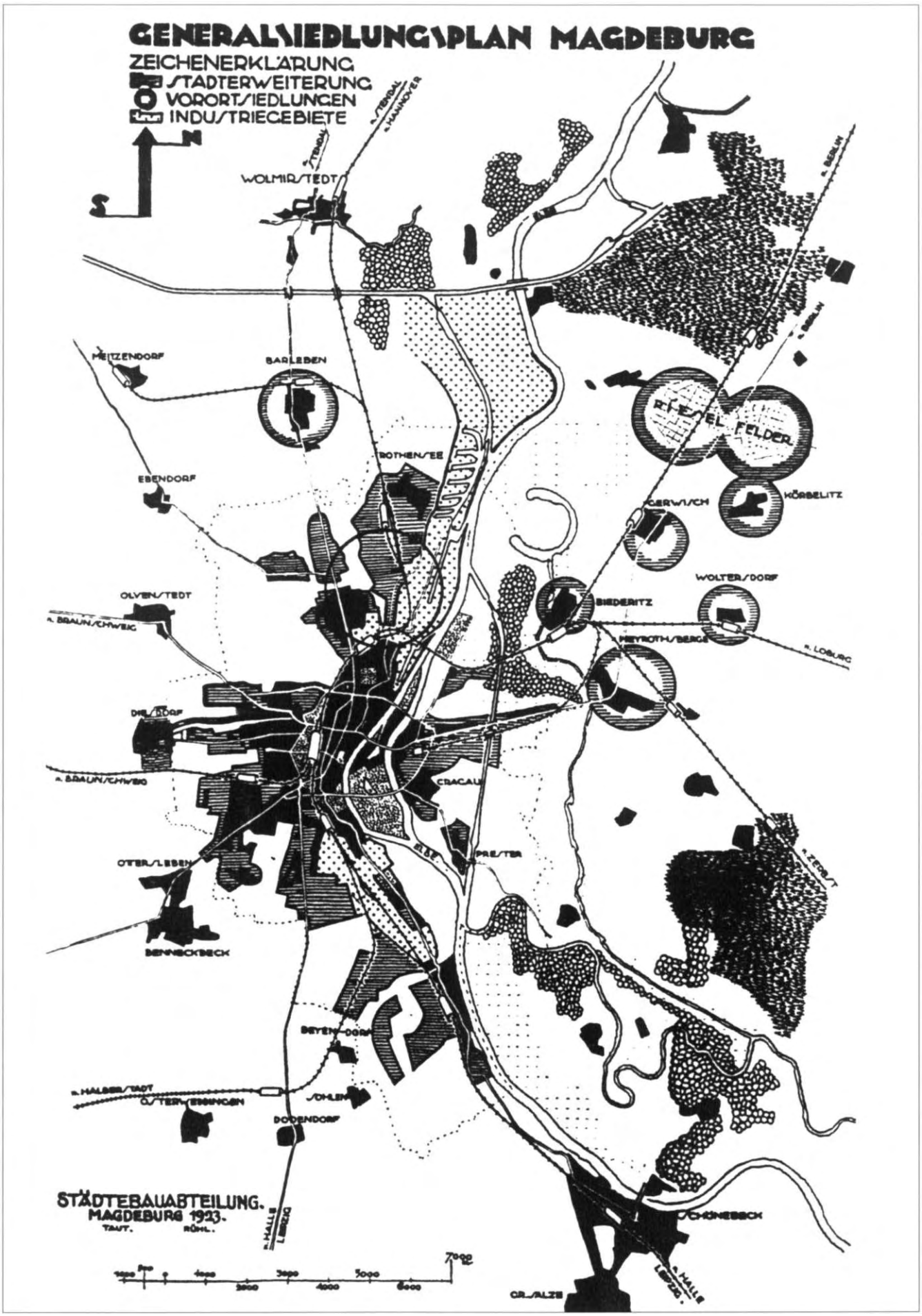


Abbildung 4: Generalsiedlungsplan 1923 - Siedlungsstruktur

2.4.2 Die Entwicklung von 1945 bis 1989

Nach Kriegsende wurde das westelbische Magdeburg vorübergehend von amerikanischen Truppen besetzt. Entsprechend den Abkommen der Siegermächte gehörte Magdeburg jedoch zur sowjetischen Besatzungszone.

Durch den Beschluss der Besatzungsmächte, alle Betriebe zu demontieren, die vorwiegend Kriegs- und Rüstungsproduktion betrieben hatten, wurde zunächst die wirtschaftliche Grundlage Magdeburgs stark gefährdet. Einige Betriebe wurden in sowjetische Aktiengesellschaften umgewandelt und blieben so erhalten.

Nach der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik im Jahr 1949 wurde die Planung der kriegszerstörten Städte auf der Grundlage des von der Volkskammer verabschiedeten Aufbaugesetzes und der vom Ministerrat beschlossenen sozialistischen Grundsätze des Städtebaus vorgenommen. Im „Bericht der städtebaulichen Planung der Stadt Magdeburg" des Ministeriums für Aufbau wurden die einzelnen Schritte für die geplante Entwicklung manifestiert.

Der erste Flächennutzungsplan nach der Zerstörung wurde 1952 verabschiedet und hatte als Hauptziel den Wiederaufbau des Zentrums von Magdeburg.

Darüber hinaus sollte die Bedeutung des Schwermaschinenbaus (rund 30.000 Werktätige), des Maschinenbaus (rund 42.000) und der chemischen Industrie (rund 2.300) weiter forciert werden. Innerhalb des Fünfjahresplanes sollte eine Erweiterung um 10.000 Arbeitsplätze erfolgen, wobei im Stadtteil Buckau keine Erweiterung angestrebt war. Der Ausbau sollte im Norden der Stadt erfolgen. Auf Grund der guten verkehrliche Lage war hier die Errichtung eines neuen Verschiebebahnhofs parallel zur Autobahn und die Neugestaltung eines Güterbahnnetzes beabsichtigt. Im Zusammenhang mit dieser Zielsetzung sollte sich die Einwohnerzahl Magdeburgs im Endergebnis auf 350.000 erhöhen.

Der auf den Trümmern der Innenstadt neu angelegte Zentrale Platz sollte politischer und kultureller Mittelpunkt sowie Ziel der Demonstrationen an den Festtagen werden. Als Hauptgeschäftsstraße war der Breite Weg vorgesehen, allerdings ohne Einbeziehung des Alten Markts.

Im Zuge der Verwaltungsreform im Jahr 1952 wurden in der DDR Bezirke gebildet und Magdeburg zur Bezirksstadt des gleichnamigen Bezirkes ernannt.

1953 und 1954 wurden die Hochschule für Schwermaschinenbau und die Medizinische Akademie gegründet. Die weitere Entwicklung der Stadt wurde durch den Ausbau der Schwermaschinenindustrie und von Verwaltungseinrichtungen geprägt

In den zerstörten Stadtteilen wurden die Baulücken geschlossen. Der Wiederaufbau in den fünfziger Jahren sollte getreu den Grundsätzen des Städtebaus nach sowjetischem Vorbild erfolgen. In den fünfziger Jahren wurden die für die Zeit typischen Wohn- und Geschäftsgebäude am Zentralen Platz errichtet. Der alte Planungsgedanke Otto von Guerickes einer Ost-West-Magistrale wurde mit der heutigen Ernst-Reuter-Allee realisiert.

Die nördliche Altstadt wurde in den sechziger Jahren teilweise auf neuem Stadtgrundriss und in industrieller Bauweise neu errichtet. Der Nordabschnitt des Breiten Weges (damals Karl-Marx-Straße genannt) wurde als Geschäftsstraße und erste „Fußgängermagistrale" in der DDR gebaut. Das östlich gelegene Gebiet an der Jakobstraße wurde als aufgelockertes und durchgrüntes Wohnquartier errichtet.

Der früher durch Bahnanlagen genutzte innerstädtische Elbuferbereich wurde bis 1974 zu einer großzügigen Promenade umgestaltet. Durch den Bau einer Uferstraße und Schaffung von Grünanlagen versuchte man, die Elbe in das Stadtbild zu integrieren.

Im Stadtteil Buckau sollte das Industriegebiet saniert, jedoch nicht erweitert werden, da auf geringer Fläche bereits 30.000 Beschäftigte arbeiteten. Dafür sollte das Industriegebiet in Rothensee großzügig ausgebaut werden, um den Güterverkehr für Magdeburg und das mitteldeutsche Gebiet zu verbessern. Störende Industriebetriebe sollten hier angesiedelt werden (wie z. B. Stahlgießerei und Straßenbahnbetriebshof).

In den siebziger und achtziger Jahren wurden umfangreiche Neubaugebiete für etwa 120.000 Einwohner im Süden und vor allem im Norden der Stadt in industrieller Bauweise auf Acker- und Kleingartenflächen errichtet. Damit erweiterte sich die bebaute Stadtfläche erheblich.

Durch den relativ geringen Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum, die Errichtung neuer Großsiedlungen (mit moderner Ausstattung) am Rande der Stadt und politisch motivierten Verzicht auf Instandhaltungsmaßnahmen verfielen die alten Wohngebiete, es kam zunehmend zu Leerständen.

Erst in den achtziger Jahren verlagerte sich die Bautätigkeit auch wieder in die Innenstadt.

Man begann, Gebäudekomplexe aus der Gründerzeit, deren Bausubstanz bis dahin stark vernachlässigt worden war, wie z. B. den Bereich um den Hasselbachplatz, zu entkernen und zu sanieren.

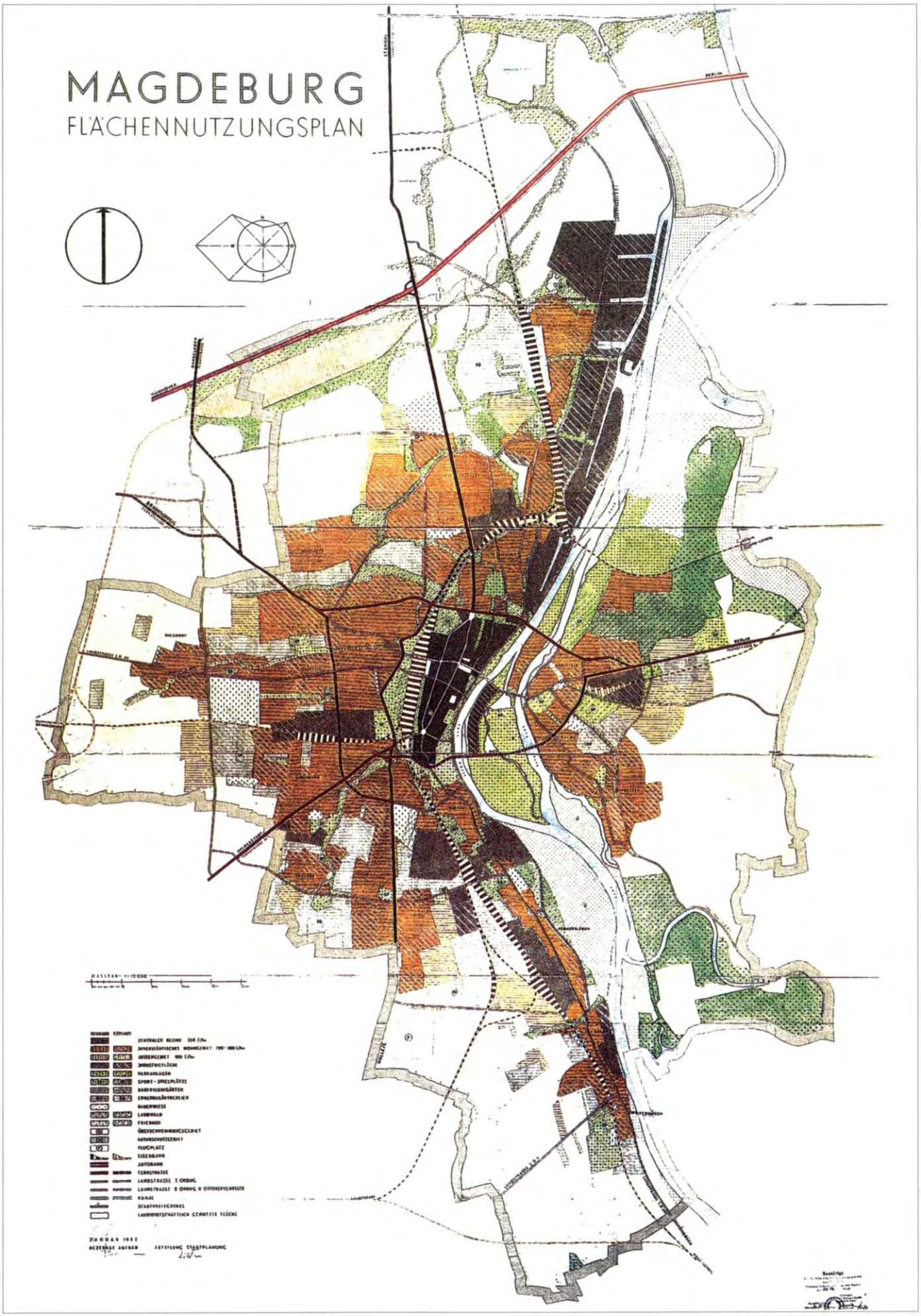


Abbildung 5: Flächennutzungsplan 1952

2.4.3 Die Entwicklung seit 1989

Die politischen Veränderungen 1989 zogen starke Veränderungen im wirtschaftlichen Bereich nach sich. Die großen Kombinate und Betriebe erwiesen sich in ihren Strukturen als nicht wettbewerbsfähig. Viele Betriebe wurden geschlossen oder die Beschäftigtenzahlen mussten drastisch reduziert werden. Der bis 1989 in Magdeburg dominierende produzierende Bereich des Schwermaschinenbaus brach in kurzer Zeit zusammen, was zu einer hohen Arbeitslosenrate führte (siehe auch Abschnitt 3.2).

Der wirtschaftliche Schwerpunkt verlagerte sich in der Folge vom produzierenden Gewerbe zum Dienstleistungssektor und somit zur mittelständischen Wirtschaft. Mit Altlastenverdacht behaftete Industriebrachen blieben zurück und beeinträchtigen das Stadtbild negativ. Eine Wiedernutzung dieser Flächen gestaltet sich bis heute äußerst schwierig.

Die Ernennung von Magdeburg zur Landeshauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Jahr 1990 stabilisierte und forcierte die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Verwaltungssektor. Diese konnten jedoch den Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe nicht wettmachen.

Die insgesamt schwierige wirtschaftliche Situation führte dazu, dass viele Magdeburger in den alten Bundesländern Arbeit suchten und ihren Wohnsitz dorthin verlegten. Die Bevölkerungszahl in Magdeburg nahm in der Folge ab.

Als weiterer wesentlicher Faktor für den Bevölkerungsrückgang ist zu nennen, dass zunehmend Magdeburger in das Umland abwanderten, um dort zu günstigen Preisen Bauland zu erwerben und nach individuellen Wünschen Einfamilienhäuser zu errichten.

In den Jahren nach 1989 veränderte sich das Stadtbild erheblich. Wie oben beschrieben, verwaisten ehemalige Industrieflächen. Im Gegenzug wurden Ackerflächen für eine gewerbliche Nutzung erschlossen (Werner-von-Siemens-Ring, Ottersleber Chaussee, Ebendorfer Chaussee, Entwicklungsgebiet Rothensee Zone I). Großflächiger Einzelhandel siedelte sich auf der „grünen Wiese" an („Flora-Park", „Börde-Park"), Wohngebiete entstanden an der Peripherie der Stadt (Pfeifferstraße, Birnengarten, Planetenweg, Gustav-Ricker-Straße, Auf den Höhen, Frankefelde). Im Innenstadtbereich wurden Baulücken geschlossen und in großem Umfang Bürobauten errichtet („City-Carré", Universitätsplatz). Das Wohnraumangebot wurde durch umfangreiche Sanierungen vor allem in den Kernbereichen der dichter bebauten Stadtteile (Stadtfeld, Sudenburg) verbessert.

Der Zuwachs an Wohnraum und der gleichzeitige Bevölkerungsrückgang um rund 49.000 Einwohner zwischen 1989 und 1998 ließen ein Überangebot an Wohnraum entstehen. Daraus resultierend steht die Stadt heute vor dem Problem, dass vor allem in den Großwohnsiedlungen der siebziger Jahre und in unsanierten Altbeständen in ungünstiger Lage ein hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

In den letzten beiden Jahren ist es gelungen, die Innenstadt mit zahlreichen Handels- und gastronomischen Einrichtungen zu beleben (z. B. „City-Carré", „Ulrichshaus", „Allee-Center"). Dieser Trend setzt sich fort mit der Umgestaltung des Nordabschnitts des Breiten Weges und der Leiterstraße.

1999 richtete Magdeburg die 25. Bundesgartenschau mit großem Erfolg aus. Für die Magdeburger und für Besucher der Stadt ist mit dem Elbauenpark ein dauerhaft attraktiver Ort der Erholung auf einer ehemals militärisch genutzten Brachfläche entstanden. Mit der Bundesgartenschau ist es gelungen, den Bekanntheitsgrad der Landeshauptstadt Magdeburg weit über die Grenzen von Sachsen-Anhalt hinaus zu erhöhen.

Die umfangreiche Bautätigkeit im Hochbaubereich wurde begleitet und ergänzt durch zahlreiche Straßenneu- und Straßenausbaumaßnahmen (z. B. Ausbau der Bundesstraße B 1 mit Neubau der Elbebrücken, Neubau der Ortsumgehung Ottersleben, Ausbau des August-Bebel-Damms, Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße, Erschließung des Entwicklungsgebiets Rothensee Zone I). Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen wurden zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen saniert oder neu verlegt.

Das Stadtgebiet vergrößerte sich 1994 durch die Eingemeindung der Gemeinden Pechau und Randau-Calenberge. Ende 1998 hatte Magdeburg rund 240.000 Einwohner.

2.5 Ziele der Raumordnung für den Magdeburger Raum

Unter Raumordnung wird die zusammenfassende und übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes auf der Ebene von Bund und Ländern sowie auf regionaler Ebene verstanden. Dabei müssen, so das Raumordnungsgesetz (ROG), unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abgestimmt werden und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte ausgeglichen werden. Weiterhin ist Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen (§ 1 Abs. 1 ROG).

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in Raumordnungsplänen festgelegt. In Sachsen-Anhalt dient als Raumordnungsplan für das Landesgebiet der Landesentwicklungsplan (LEP-LSA). Auf regionaler Ebene werden künftig Regionale Entwicklungspläne aufgestellt, die die vorhandenen Regionalen Entwicklungsprogramme ablösen werden.

Ziele der Raumordnung sind von allen öffentlichen Stellen und damit auch von der Landeshauptstadt Magdeburg bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG). Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Konkretisierung der Ziele der Raumordnung auf der städtischen Ebene erfolgt in Eigenverantwortung der Stadt.

2.5.1 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Der im Jahr 1999 vom Landtag beschlossene Landesentwicklungsplan weist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum aus.

Magdeburg ist damit 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. Mit seinen Agglomerationsvorteilen soll sich Magdeburg, so der Landesentwicklungsplan, „auf die Entwicklung des gesamten Teilraums nachhaltig auswirken". Darüber hinaus soll Magdeburg als Verknüpfungspunkt zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Als Oberzentrum soll Magdeburg über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung seines Verflechtungsbereichs übernehmen.

In Magdeburg sollen bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitgestellt werden.

Die Stadt-Umland-Region der Landeshauptstadt Magdeburg ist, neben dem Großraum Halle, einer der zwei Verdichtungsräume im Land Sachsen-Anhalt. Hier strebt der Landesentwicklungsplan eine „differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung" an. Dabei sind die ökologischen und sozialen Belange zu beachten. Trotz einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. Die Wohnbautätigkeit in der Stadt-Umland-Region ist in besonderem Maße auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.

Im Landesentwicklungsplan werden Vorranggebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Teile des Biosphärenreservats „Flusslandschaft Elbe" zwischen Magdeburg und Biederitz sind im Landesentwicklungsplan als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Im Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorzusehen, die die Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potenzials zum Ziel haben. Hier ist verstärkt auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken. Hierzu gehören die Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume, die Verbesserung des Klimas und der Frischluftzufuhr, die Reinhaltung der Luft, die Erhaltung der Bodenqualität, die Reinhaltung der Gewässer und die Sicherung der hydrogeologischen Gegebenheiten.

Im Landesentwicklungsplan werden die Elbe und der Umflutkanal, einschließlich der Flächen zwischen den Deichen und der Ausuferungs- und Retentionsflächen, als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Diese Flächen sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Sie sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

Auch die Staufläche des Hochwasserrückhaltebeckens der Schrote ist als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Hier sind somit die gleichen Festlegungen anzuwenden.

Teile des Vorranggebiets Hochwasserschutz zwischen Elbe und Umflutkanal überdecken sich mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Bei im Einzelfall entstehenden Nutzungskonflikten zwischen dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dem Vorranggebiet Hochwasserschutz hat der Hochwasserschutz Vorrang.

Weitere Ziele des Landesentwicklungsplanes betreffen den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Sie werden gemeinsam mit entsprechenden Aussagen im Regionalen Entwicklungsprogramm im Abschnitt 4.5 im Einzelnen dargestellt.

2.5.2 Vorgaben aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm (REP)

Die Regionalplanung in Sachsen-Anhalt wird gemäß dem im April 1998 vom Landtag verabschiedeten Landesplanungsgesetz künftig innerhalb von fünf Planungsregionen durchgeführt. Die Landeshauptstadt Magdeburg gehört gemeinsam mit den an sie angrenzenden Landkreisen zur Planungsregion Magdeburg. Landeshauptstadt und Landkreise werden eine Regionale Planungsgemeinschaft bilden, die für ihr Gebiet einen Regionalen Entwicklungsplan aufstellen wird.

Da bisher noch kein Regionaler Entwicklungsplan erarbeitet worden ist, gilt das vom Regierungspräsidium Magdeburg erstellte und von der Landesregierung 1996 beschlossene Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg längstens bis zum Jahr 2004 fort, soweit es dem 1999 vom Landtag verabschiedeten Landesentwicklungsplan nicht widerspricht.

Das Regionale Entwicklungsprogramm konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes in räumlicher und sachlicher Hinsicht. Es trifft weiterhin eigene Festlegungen, die im Folgenden genannten werden.

Ergänzend zum im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen relativ kleinen Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind auf regionaler Ebene auch weite Bereiche im ostelbischen Raum zwischen Prester, Pechau und Randau-Calenberge und die Umgebung der Barleber Seen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ist das Landschaftsschutzgebiet „Frohser und Sohlener Berge mit Sülzetal" festgeschrieben. Die Festlegung von Vorsorgegebieten erfolgt unter dem Aspekt einer vorsorglichen Sicherung von Funktionen für die Zukunft. Ein absoluter Vorrang wird mit den Vorsorgegebieten nicht ausgesprochen.

Der Bereich Herrenkrug-Biederitzer Busch und das Naherholungsgebiet Magdeburg-Nord mit dem Neustädter See I, den Barroseen und dem Barleber See I sind als Vorranggebiet für Erholung ausgewiesen.

Als „regional bedeutsame Standorte" werden im Regionalen Entwicklungsprogramm ferner die (zwischenzeitlich bereits durchgeführte) Bundesgartenschau und die Regionalmesse in der Landeshauptstadt Magdeburg festgelegt.

3. Leitbilder und Entwicklungsziele

3.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Um Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg zu treffen, ist ein Blick auf die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung erforderlich. So kann versucht werden, künftige Bedarfsentwicklungen mengenmäßig zu erfassen, wie z. B. die Nachfrage nach Arbeitsplätzen, den Bauflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe und den Bedarf an Bildungs- und Erziehungseinrichtungen.
Der Bevölkerungsstand einer Stadt ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und der Wanderungsbewegung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg ist, ähnlich wie in anderen Großstädten in den neuen Bundesländern, seit 1989 rückläufig (siehe Tabelle 3). Ursachen hierfür waren und sind unter anderem wirtschaftliche Unsicherheit und veränderte individuelle Lebensziele. Weiterhin sind vorwiegend jüngere Menschen ins Umland und in andere Bundesländer abgewandert, wodurch auch der Anteil jüngerer Frauen an der Gesamtbevölkerung gesunken ist.

Tabelle 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg seit 1989

Jahr	Geburten	Geburtenziffer	Fruchtbarkeitsziffer	Sterbefälle	Saldo aus Geburten und Sterbefällen
1989	3.470	12,0	56,1	3.449	21
1990	3.099	11,1	51,4	3.492	-393
1991	1.906	6,9	33,0	3.331	-1.425
1992	1.572	5,8	27,4	3.206	-1.634
1993	1.386	5,1	24,4	3.183	-1.797
1994	1.390	5,2	25,1	3.085	-1.695
1995	1.338	5,2	25,2	2.848	-1.510
1996	1.499	5,9	28,5	2.831	-1.332
1997	1.602	6,5	32,4	2.689	-1.087
1998	1.544	6,4	32,4	2.760	-1.216
1989 bis 1998	**18.806**			**30.874**	**-12.068**

Geburtenziffer: Zahl der Geburten bezogen auf 1.000 Einwohner im gebärfähigen Alter.
Fruchtbarkeitsziffer: Zahl der Geburten bezogen auf 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter.

Tabelle 3: Wanderungssaldo der Landeshauptstadt Magdeburg nach Regionen seit 1994

	Landeshauptstadt Magdeburg gegenüber ...					
Jahr	Regierungsbezirk Magdeburg	übriges Sachsen-Anhalt, neue Bundesländer, Berlin	alte Bundesländer	Ausland	unbekannt	gesamt
1994	-3.991	-178	-696	215	-578	-5.228
1995	-4.824	-178	-668	54	-1.275	-6.891
1996	-3.773	8	-184	132	-566	-4.383
1997	-4.314	-184	-369	66	13	-4.788
1998	-3.474	-49	-697	25	-874	-5.069
1994 bis 1998	**-20.376**	**-581**	**-2.614**	**492**	**-3.280**	**-26.359**

Das großräumige Wanderungsverhalten der Bevölkerung ist in hohem Maß von der wirtschaftlichen Entwicklung der Regionen und dem regionalen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot abhängig. Durch den Niedergang des Maschinenbaus sind in Magdeburg besonders viele Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe verloren gegangen. Sie konnten im Rahmen der notwendigen Neuorientierung der Wirtschaft bisher nur in geringem Umfang ersetzt werden. Seit 1989 haben deshalb umfangreiche Abwanderungen aus Magdeburg in die alten Bundesländer stattgefunden.

Wanderungen innerhalb der Region sind eher durch unterschiedliche Wohnwünsche und Wohnraumangebote bestimmt. Seit 1994 erfolgte verstärkt eine Abwanderung aus Magdeburg in umliegende Gemeinden. Dort konnten auf Grund weniger komplizierter Grundstücksverhältnisse relativ schnell neue Baugebiete erschlossen und kostengünstig Einfamilienhäuser errichtet werden.

Auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung kann versucht werden, die künftige Bevölkerungsentwicklung vorherzusagen. Durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt wurde eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2010 auf der Grundlage der tatsächlichen Entwicklung bis Ende 1996 erstellt. Für das Jahresende 2010 wurden für die Landeshauptstadt Magdeburg 211.113 Einwohner prognostiziert.

Eine weitere Bevölkerungsprognose wurde im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt und der Ständigen Regionalkonferenz Magdeburg (RKM) durch die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Marktplanung mbH (GEWIPLAN) auf der Grundlage der tatsächlichen Entwicklung bis Ende 1997 erarbeitet. GEWIPLAN berechnet für das Jahr 2010 eine Einwohnerzahl von 195.333.

und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten.

Es zeichnet sich ab, dass Magdeburg auf Grund seiner günstigen geografischen Lage, seiner wirtschaftlichen Entwicklungsbasis, seiner regionalen Bedeutung als Oberzentrum und seines hohen Wohn- und Erholungswerts günstige Entwicklungschancen hat.

Durch die im Rahmen des Flächennutzungsplanes angestrebten Maßnahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung wird es bei entsprechenden äußeren Rahmenbedingungen möglich sein, sowohl die traditionellen Magdeburger Industriezweige weiter zu entwickeln wie auch die Ansiedlung zukunftsorientierter Forschungseinrichtungen und Betriebe zu fördern und so die Arbeitsmarktsituation in Magdeburg deutlich zu verbessern. Durch den beabsichtigten Ausbau der Universität und der Fachhochschule wird die Attraktivität Magdeburgs als Ausbildungsplatz weiter zunehmen.

Umbau und Aufwertung der bestehenden Wohnquartiere werden ebenso wie die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für Einfamilienhäuser Magdeburg als Wohnort deutlich attraktiver machen. Zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität wird auch ein weiterer Ausbau der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beitragen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen erscheint ein Rückgang der Abwanderung sowohl ins Umland wie auch in die alten Bundesländer realistisch. Weiterhin ist durch das verbesserte Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot und die verbesserten Wohnbedingungen künftig mit einer verstärkten Zuwanderung jüngerer Menschen und in Verbindung damit auch mit einer Erhöhung der Geburtenzahl zu rechnen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird deshalb davon ausgegangen,

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg bis 2010 (Prognosen)

	Vorausberechnung des Statistischen Landesamts	**Prognose von GEWI PLAN**
Bevölkerungsstand 31. Dezember 1996	251.031	251.031
Wanderungssaldo bis Ende 2010	-12.462	-33.591
Natürliche Bevölkerungsbewegung bis Ende 2010	-27.456	-21.907
Saldo der Bevölkerungsentwicklung bis Ende 2010	-39.918	-55.498
Bevölkerungsstand 31. Dezember 2010	211.113	195.333

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zahlreiche nur schwer vorhersagbare Rahmenbedingungen beeinflusst. Bevölkerungsvorausberechnungen basieren deshalb stets auf bestimmten zu setzenden Annahmen. Beide oben genannten Prognosen gehen davon aus, dass sich die Fruchtbarkeitsziffer (Zahl der Geburten im Verhältnis zur Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter) im Lauf des nächsten Jahrzehnts an das derzeit höhere Niveau der alten Bundesländer angleicht. Ebenso wird im Rahmen beider Prognosen davon ausgegangen, dass sich die Stadt-Umland-Wanderung in der Region Magdeburg im Lauf des nächsten Jahrzehnts deutlich abschwächt. Die unterschiedlichen Ergebnisse beider Prognosen ergeben sich vor allem aus unterschiedlichen Annahmen, wie schnell sich die Geburtenziffer angleichen und wie schnell die Stadt-Umland-Wanderung abflauen wird.

Die Faktoren, die das Wanderungsverhalten der Bevölkerung bestimmen, wie die künftige wirtschaftliche Entwicklung und die individuellen Wohn- und Lebensvorstellungen, können im Rahmen einer Bevölkerungsprognose nur unzureichend ermittelt werden, da sie sich dynamisch entwickeln.

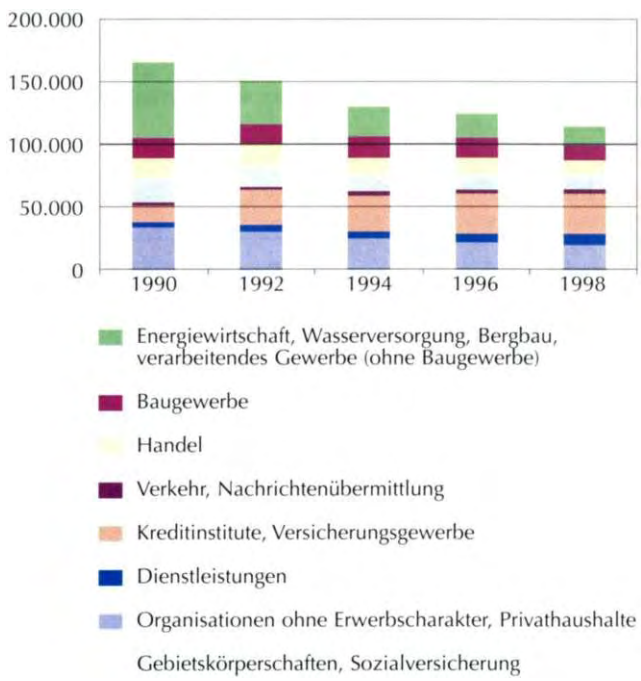
Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits-

dass die oben genannten Prognosen, die auf einer Fortschreibung bisheriger Trends beruhen, nicht eintreffen werden. Eine Bevölkerungszahl von 225.000 im Jahr 2010 wird seitens der Landeshauptstadt Magdeburg als realistisch angesehen und deshalb als Grundlage für alle Bedarfsermittlungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes herangezogen.

3.2 Zukünftige Wirtschaftsentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Region Magdeburg war bis 1989 durch den Maschinen-, Anlagen- und Fahrzeugbau, die Nahrungs- und Genussmittelindustrie sowie die Bau- und Stahlbauindustrie geprägt. Ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig war die Landwirtschaft, die auf Grund der hohen Bodengüte in der Magdeburger Börde auf günstige Anbaubedingungen traf.
Das Wirtschaftsprofil der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich in den letzten Jahren erheblich gewandelt. Umfangreiche Strukturanpassungen haben zum Abbau zahlreicher Arbeitsplätze vor allem im verarbeitenden Gewerbe geführt. Traditionelle, überregional bekannte Großbetriebe des Schwermaschinen- und Anlagenbaus, wie unter anderem das Schwermaschinenbaukombinat „Ernst Thälmann" (SKET), der Schwermaschinenbau „Karl Liebknecht" (SKL), das Magdeburger Armaturenwerk (MAW) und die Maschinenfabrik Buckau, durchliefen vor und nach der Privatisierung dramatische Schrumpfungs- und Zersplitterungsprozesse.

Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Magdeburg 1990 bis 1998 (ohne Land- und Forstwirtschaft)



Trotz struktureller Veränderungen ist Magdeburg auch weiterhin ein wichtiger Industriestandort. Nach wie vor verfügt die Stadt über Potenziale des Maschinenbaus, seiner Zulieferbetriebe, der Bau-, der chemischen und der Lebensmittelindustrie, die als Grundlage für eine zukünftige industrielle Entwicklung dienen können.
Das Baugewerbe durchlief bis Mitte der neunziger Jahre eine Aufwärtsentwicklung, die sich auch in steigenden Beschäftigtenzahlen niederschlug. Ursache hierfür waren vor allem die hohen Investitionen der öffentlichen Hand in den Ausbau der Infrastruktur und der hohe Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden und Betrieben. Zusätzlich wirkte sich die Möglichkeit steuerlicher Sonderabschreibungen positiv auf die Baukonjunktur aus.
Diese Einflüsse gehen seit Mitte der neunziger Jahre zurück. Die Bautätigkeit im Hochbau nähert sich dem Bauvolumen in den alten Ländern an. Hiermit verbunden ist auch eine verminderte Zahl an Beschäftigten im Baugewerbe. Der Bausektor verliert seine Leitfunktion auf dem Arbeitsmarkt.

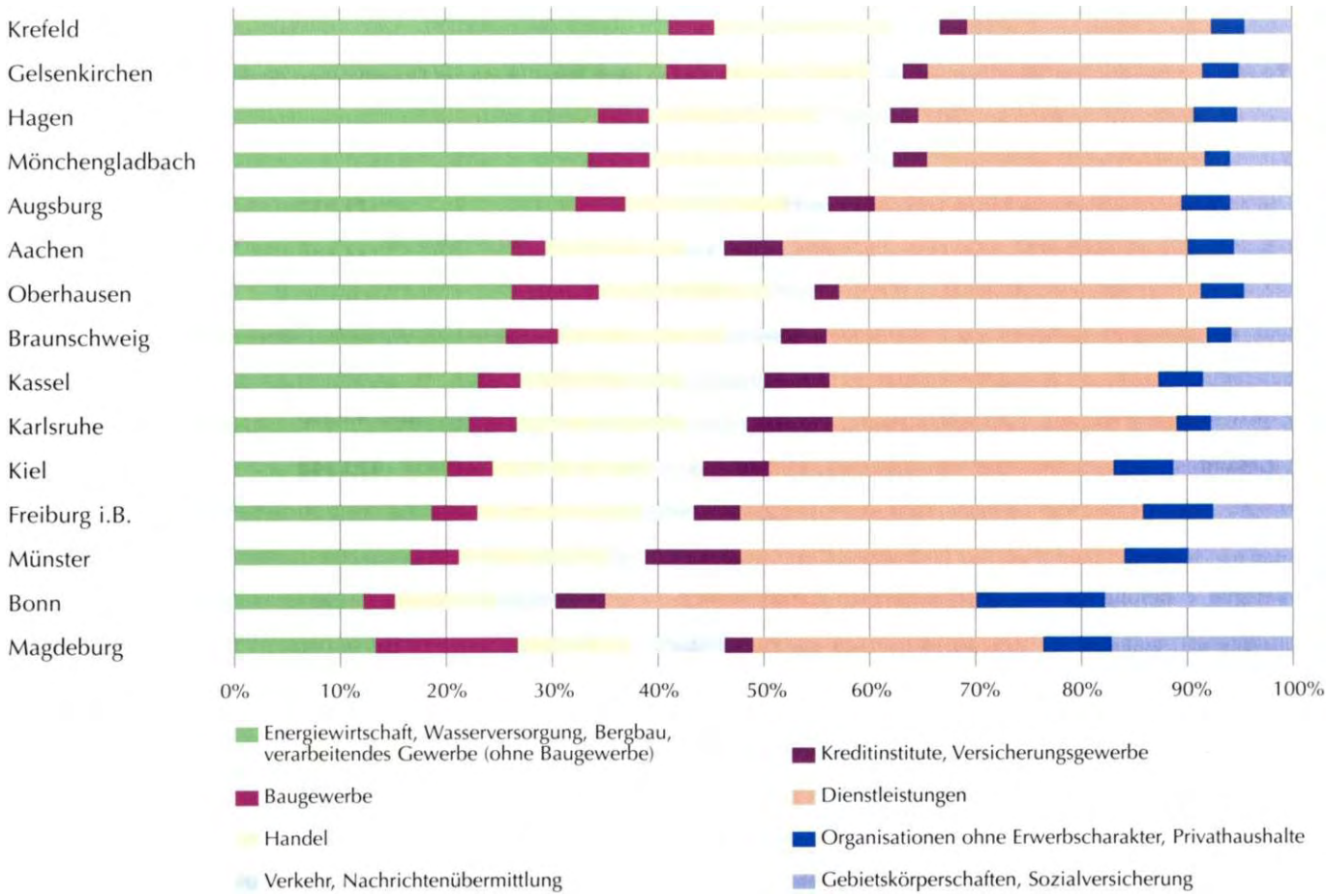
Im administrativen Bereich (Gebietskörperschaften und Sozialversicherung) und dem Bereich der Organisationen ohne Erwerbszweck hat die neu gewonnene Landeshauptstadtfunktion bis Mitte der neunziger Jahre eine positive Wirkung auf den Arbeitsmarkt gehabt. Die institutionelle Gründungsphase ist mittlerweile aber beendet, mit Zuwächsen ist künftig nicht zu rechnen.
An die Stelle staatlicher Einrichtungen traten im Dienstleistungsbereich zunehmend private Unternehmen, die durch indirekte Wirkungen der Landeshauptstadtfunktion in ihrem Wachstum gefördert wurden.
Die Zahl der Beschäftigten im tertiären Sektor blieb insgesamt im letzten Jahrzehnt in etwa konstant, die relative Bedeutung des Dienstleistungsbereichs für die Wirtschaftsstruktur der Stadt nahm deutlich zu.
Der beschäftigungsintensive innerstädtische Einzelhandel muss in Magdeburg mit den betriebstypenoptimierten Einzelhandelsformen am Stadtrand und im Umland konkurrieren und ist von der schrumpfenden Konsumbereitschaft weiter Bevölkerungskreise betroffen. Dies hat sich auch auf die Beschäftigtenentwicklung ausgewirkt.
Der Rückgang der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Magdeburg ist neben dem durch den strukturellen Wandel bedingten Arbeitsplatzabbau auch auf die Verlagerung von Betrieben ins Umland zurückzuführen.
Aus Abbildung 6 geht die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Magdeburg nach Wirtschaftssektoren seit 1990 hervor. In der Folge des Beschäftigungsabbaus ist in diesen Jahren die Arbeitslosigkeit deutlich angestiegen. Im Jahr 1991 betrug die Arbeitslosenquote bereits 8,3 %. Sie hat sich seitdem bis auf 20,3 % im Jahresdurchschnitt 1998 erhöht.
Am 31. Dezember 1997 waren in Magdeburg 116.639 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig (vgl. auch Tabelle 6).

Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Magdeburg (Stand: 31. Dezember 1997)

	Beschäftigte	**Anteil (in %)**
Beschäftigte mit Wohnort Magdeburg	72.317	62
Einpendler	44.322	38
Gesamt	**116.639**	**100**

Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten waren und sind am Arbeitsort Magdeburg auch Selbstständige, Beamte, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte („630-Mark-Jobs") erwerbstätig. Der Anteil dieser Gruppe an den Erwerbstätigen dürfte im letzten Jahrzehnt zugenommen haben. Genaue Zahlen liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder wurden für 1997 etwa 19.000 Erwerbstätige am Arbeitsort Magdeburg berechnet, die nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gehörten.
Vergleicht man die Beschäftigungsstruktur von Magdeburg mit der westdeutscher Großstädte, so wird der hohe Anteil der Beschäftigten im administrativen Bereich und im Baugewerbe und die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes deutlich (siehe Abbildung 7).
Vordringlichste Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmen und für attraktive Arbeitsplätze zu schaffen.

Abbildung 7: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl am 30. Juni 1997 (ohne Land- und Forstwirtschaft)



Ziel ist, allen Magdeburgern, die erwerbstätig sein wollen, einen angemessenen Arbeitsplatz innerhalb der Stadtgrenzen zu bieten und damit gleichzeitig auch eine solide wirtschaftliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt herauszubilden.

Um die Zahl der Magdeburger abschätzen zu können, die künftig erwerbstätig sein wollen, ist zunächst eine Betrachtung des gegenwärtigen Erwerbslebens erforderlich.

Rund 42 % der Magdeburger im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) waren am 31. Dezember 1997 an ihrem Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Weitere 10 % pendelten als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in andere Gemeinden (vgl. Tabelle 7), davon etwa ein Drittel in andere Bundesländer. Rund 15 % der Magdeburger im erwerbsfähigen Alter waren arbeitslos gemeldet.

Weiterhin waren Magdeburger sowohl in Magdeburg wie auch andernorts als Selbstständige, Beamte, mithelfende Familienangehörige oder nicht sozialversicherungspflichtige geringfügig Beschäftigte tätig. Zu diesem Personenkreis liegen keine genauen Zahlen vor. Im Rahmen des Mikrozensus im April 1997 wurden rund 13.000 Erwerbstätige mit Wohnort Magdeburg erhoben, die zu einer der genannten Gruppen gehörten. Diese Zahl ist jedoch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet, da der Mikrozensus nur eine Stichprobenerhebung ist.

Die Landeshauptstadt möchte nicht nur den derzeit rund 72.000 bereits heute in Magdeburg Beschäftigten, sondern auch den rund 26.000 Arbeitslosen und den rund 17.000 Auspendlern ermöglichen, an ihrem Wohnort zu arbeiten. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bevölkerungsstands und der derzeitigen Erwerbsquote müsste die Landeshauptstadt somit, wenn die Selbstständigen und Beamten nicht in die Betrachtung einbezogen werden, für rund 115.000 Magdeburger Arbeitsplätze bieten.

Bei Einbeziehung der rund 45.000 Einpendler in die Betrachtung wären somit in der Summe derzeit für 160.000 Menschen Arbeitsplätze in Magdeburg erforderlich, wenn Vollbeschäftigung erzielt werden soll und niemand gezwungen sein soll, aus Magdeburg in andere Orte zu pendeln.

Bis zum Jahr 2010 wird, laut einer Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes, die Magdeburger Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) von 173.348 (31. Dezember 1997) auf rund 144.000 zurückgehen. Bei gleichbleibender Beteiligung am Erwerbsleben wird mit dieser Entwicklung ein ähnlicher Rückgang der Erwerbspersonen verbunden sein.

Ziel der Landeshauptstadt ist es, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und insbesondere auch den Zuzug jüngerer Menschen zu fördern. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird deshalb von einer Einwohnerzahl im Jahr 2010 von 225.000 ausgegangen (siehe Abschnitt 3.1), und damit von rund 6 % mehr Einwohnern als vom statistischen Landesamt vorausberechnet. Deshalb werden als Grundlage für die Bedarfsermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplanes ebenfalls rund 6 % mehr als vom statistischen Landesamt berechnet und damit rund 153.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2010 angenommen.

Ob sich die Erwerbsquote, also der Anteil der erwerbstätigen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 bis unter 65 Jahre) künftig verändern wird, ist schwer vorherzusagen, da hier individuelle Lebensvorstellungen und -möglichkeiten eine Rolle spielen. Eine sinkende Arbeitslosigkeit und damit verbundene bessere Erwerbsmöglichkeiten könnten Anreiz sein, erwerbstätig zu werden, und so zu einer höheren Erwerbsquote beitragen. Andererseits könnten höhere Einkommen, längere Ausbildungszeiten oder längere Kindererziehungszeiten künftig zu einer Reduzierung der Erwerbstätigkeit führen. Hier wird deshalb von einer künftig unveränderten Erwerbsquote ausgegangen. Die hier angenommenen rund 153.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2010 werden deshalb rund 103.000 Arbeitsplätze nachfragen.

Aus gegenwärtiger Sicht ist allerdings nicht davon auszugehen, dass innerhalb des nächsten Jahrzehnts Vollbeschäftigung zu erreichen ist. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass künftig niemand mehr in andere Orte pendeln wird.

Tabelle 6: Magdeburger Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren nach Beteiligung am Erwerbsleben (Stand 31. Dezember 1997)

		Anteil (in %)
in Magdeburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt	72.317	42
außerhalb Magdeburgs sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Auspendler)	16.835	10
arbeitslos gemeldet	25.821	15
in anderer Weise erwerbstätig	rund 13.000	rund 7
nicht erwerbstätig	rund 45.500	rund 26
Gesamt	**173.348**	**100**

Im weiteren Verlauf wird daher mit zwei Varianten gearbeitet. Variante 1 beruht auf den oben genannten Zielen (Vollbeschäftigung, keine Auspendler). Variante 2 geht von einer realistischeren Senkung der Arbeitslosigkeit auf ein Drittel des derzeitigen Stands und einer Halbierung der Zahl der Auspendler aus. In Variante 2 ergibt sich eine Zielzahl von rund 87.000 Arbeitsplätzen für Magdeburger innerhalb der Stadtgrenzen im Jahr 2010. Variante 2 wird als realistische Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen, ohne Variante 1 völlig aus den Augen zu verlieren.

Tabelle 7: Magdeburger Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren nach Beteiligung am Erwerbsleben (Entwicklungsziel für das Jahr 2010)

	Variante 1 (in %)	**Variante 1**	**Variante 2 (in %)**	**Variante 2**
Beschäftigte in Magdeburg mit Wohnort Magdeburg	67	102.500	57	87.200
Beschäftigte außerhalb Magdeburgs mit Wohnort Magdeburg (Auspendler)	0	0	5	7.700
Arbeitslose mit Wohnort Magdeburg	0	0	5	7.700
Sonstige Erwerbstätige	7	10.700	7	10.600
nicht Erwerbstätige	26	39.800	26	39.800
Bevölkerung Magdeburgs von 15 bis unter 65 Jahren	**100**	**153.000**	**100**	**153.000**

Bezüglich der Zahl der nach Magdeburg aus dem Umland einpendelnden Erwerbstätigen sind Vorhersagen schwer möglich. Die Bevölkerung im Regierungsbezirk Magdeburg ist generell rückläufig, im unmittelbaren Magdeburger Umland ist jedoch weiterhin mit Zuwächsen zu rechnen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Magdeburger Umland ist schwer vorhersagbar. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird deshalb davon ausgegangen, dass die Zahl der Einpendler nach Magdeburg in etwa unverändert bleibt.

Der Flächennutzungsplan muss somit die Voraussetzungen schaffen, damit im Jahr 2010 für rund 131.000 Menschen (Variante 2; vgl. Tabelle 9) innerhalb der Stadtgrenzen Arbeitsplätze verfügbar sind.

Tabelle 8: Arbeitsplatzangebot in Magdeburg (Entwicklungsziel für das Jahr 2010)

	Variante 1	**Variante 2**
Beschäftigte mit Wohnort Magdeburg	103.000	87.000
Einpendler	44.000	44.000
Gesamtes Arbeitsplatzangebot	**147.000**	**131.000**

Eine ausgewogene, vielseitige Wirtschaftsstruktur, die sichere Arbeitsplätze bietet, soll in Magdeburg vor allem geschaffen werden durch
Förderung von Ansiedlungen im produktiven Bereich und Dienstleistungssektor,
Förderung besonders zukunftsträchtiger Branchen,
Förderung des mittelständischen Handwerks.
Günstige Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung sind die überregionale Lagegunst und die gute Verkehrsanbindung der Landeshauptstadt.
Diese Stärken werden künftig durch materielle und organisatorische Anstrengungen aktiviert und ausgebaut. Um als Wirtschaftsstandort im interkommunalen Wettbewerb bestehen zu können, werden parallel dazu auch die „weichen Standortqualitäten" der Stadt, wie Wohn- und Freizeitwert, konsequent weiterentwickelt.
Die gewerbliche Entwicklung soll sich künftig insbesondere auf die Bereiche verarbeitendes Gewerbe, Transport und Logistik, Forschung und Technologie, Dienstleistungen und Tourismus konzentrieren.
Die Stadt Magdeburg braucht auch in Zukunft ein leistungsfähiges verarbeitendes Gewerbe, um eine vielfältige, stabile Wirtschaftsstruktur zu entwickeln. Ein starker industrieller Sektor ist auch die Grundlage für die erforderliche Entwicklung des Dienstleistungssektors. Als Ausgleich für einschneidende Strukturanpassungen mit einem erheblichen Abbau von Arbeitsplätzen ist in der Region Magdeburg eine Reindustrialisierung erforderlich.
Wesentliches strategisches Element für diese Reindustrialisierung und der damit verbundenen Entwicklung des Bereiches Transport und Logistik ist die Aktivierung der Lage Magdeburgs am Knotenpunkt national bedeutsamer Verkehrsachsen der Binnenschifffahrt, des Schienen-, Straßen-, und Luftverkehrs. Der Bereich Forschung und Technologie soll künftig im Zusammenwirken sowohl mit den Hochschulen wie auch mit den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes weiter entwickelt werden. Ebenso wird ein weiterer Ausbau des Dienstleistungssektors auf der Grundlage der Rolle Magdeburgs als Oberzentrum und Landeshauptstadt und auf der Grundlage seiner zentralen Lage angestrebt.
Weiterhin soll künftig auch der bisher weniger bedeutsame Tourismus durch Aktivierung vorhandener Potenziale zu einem wirtschaftlichen Standbein der Stadt entwickelt werden.
Unter diesen Voraussetzungen ist eine Beschäftigtenentwicklung gemäß Tabelle 10 denkbar und anzustreben. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird deshalb von einem anzustrebenden Beschäftigungszuwachs von 16.000 Beschäftigten (Variante 2) im nächsten Jahrzehnt ausgegangen, ohne Variante 1 mit einem Zuwachs von 32.000 Beschäftigten aus den Augen zu verlieren.

Tabelle 9: Beschäftigtenentwicklung in den Wirtschaftssektoren im Jahr 2010 (Schätzung auf der Grundlage der Entwicklungsziele)

Wirtschaftssektor	**Beschäftigte am Arbeitsort Magdeburg am 31. Dezember 1997**	**Entwicklungsziel**	**Beschäftigte am Arbeitsort Magdeburg 2010 (Variante 1)**	**Beschäftigte am Arbeitsort Magdeburg 2010 (Variante 2)**
Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	14.951	deutliche Zunahme	37.000	25.000
Baugewerbe	11.782	möglichst geringe Abnahme	9.000	9.000
Handel	13.122	geringe Zunahme	14.000	14.000
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	10.544	Zunahme	14.000	12.000
Dienstleistungen	33.612	Zunahme	42.000	40.000
Sonstige	31.163	weitgehend unverändert	31.000	31.000
Gesamt	**115.174**	**deutliche Zunahme**	**147.000**	**131.000**

3.3 Leitbilder der Stadtentwicklung

Die künftige Entwicklung Magdeburgs orientiert sich an den im Folgenden kurz umrissenen Leitbildern der Stadtentwicklung. Sie bilden die Grundlage für die städtebauliche Planung.

Magdeburg als Landeshauptstadt
Magdeburg nimmt als Landeshauptstadt eine administrative, aber auch eine kulturelle Leitfunktion in Sachsen-Anhalt ein und knüpft damit an seine historische Bedeutung an. Diese Position soll weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Magdeburg als Oberzentrum
Magdeburg ist unbestrittenes Oberzentrum in seiner Region. Diese Rolle wird durch die kontinuierliche Verbesserung der Angebote und Leistungen gesichert, die Magdeburg für die Region erbringt. Ziel ist, die Zusammenarbeit in der Region im Rahmen der künftigen Regionalen Planungsgemeinschaft zu intensivieren. Eine Bündelung der Kräfte in der Region und eine gemeinsame Präsentation und Vermarktung der Region bringt allen Beteiligten Vorteile.

Magdeburg als Wirtschaftsstandort
Magdeburg ist schon seit langem ein wichtiger Industrie- und Gewerbestandort. In den letzten Jahren kam es zu massiven Umstrukturierungen, die zu einem gravierenden Rückgang der Beschäftigtenzahlen besonders im traditionellen Schwermaschinenbau führten. Der Handels- und Dienstleistungssektor erlebte hingegen einen deutlichen Aufschwung. Zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung ist künftig die Ausweitung der wirtschaftlichen Basis der Landeshauptstadt und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebots. Hierzu können unter Nutzung der vorhandenen, qualifizierten Arbeitskräfte die traditionellen Magdeburger Wirtschaftszweige beitragen. Um für Magdeburg eine vielfältige und zukunftsfähige wirtschaftliche Basis zu schaffen, müssen jedoch insbesondere Neugründungen und Neuansiedlungen innovativer Unternehmen gefördert werden. Von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung ist auch eine allgemeine Erhöhung der Standortqualität der Landeshauptstadt.

Magdeburg als Hochschul- und Forschungsstandort
Magdeburg verfügt mit der Otto-von-Guericke-Universität und der Fachhochschule Magdeburg über zwei Hochschulen. Die Hochschulen tragen zur Qualifizierung der Arbeitskräfte bei, sind aber auch ein bedeutsamer Faktor für das Außenbild Magdeburgs und ein wichtiger Arbeitgeber. Sie sollen deshalb besonders gefördert werden. Wichtige Zukunftsaufgabe ist es, die Hochschulen noch stärker als bisher als Impulsgeber für die Ansiedlung oder Neugründung von Forschungseinrichtungen und Unternehmen im Bereich innovativer Technologien zu aktivieren.

Magdeburg als Verkehrsknotenpunkt
Die deutsche Einheit und die Öffnung des östlichen Mitteleuropas haben Magdeburg von einer Randlage in den Mittelpunkt Europas gerückt. Die Landeshauptstadt liegt an einem wichtigen Knotenpunkt von Autobahnen, Eisenbahnen und Wasserstraßen und verfügt über einen Flugplatz. Der Standort Magdeburg eignet sich bereits jetzt besonders für Unternehmen, die einen zentral in Deutschland und Europa gelegenen Standort bevorzugen, und für Logistikunternehmen, die die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger nutzen wollen. Durch den weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wird die Lagegunst Magdeburgs künftig noch intensiviert.

Magdeburg als Stadt zum Wohnen
Ziel ist, Magdeburg für seine Einwohner und für Hinzuziehende noch attraktiver zu machen. Dies wird durch den weiteren Ausbau eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebots unter Berücksichtigung der individuellen Wohnwünsche und unter besonderer Akzentuierung der Vorteile des Wohnens in der Landeshauptstadt erreicht. Die vorhandenen Wohnquartiere sind weiter aufzuwerten und zu erneuern. Ein differenziertes Wohnraumangebot ist sowohl durch Stadterweiterung als auch durch den Umbau vorhandener Wohnquartiere zu schaffen.

Magdeburg als Freizeit-, Kultur- und Sportzentrum
Die vielfältigen sportlichen Aktivitäten in Magdeburg sind als wichtiger Imageträger der Stadt weiter zu fördern. Weiterhin sind auch das Kulturleben und das Freizeitangebot zu stärken. Hierbei ist insbesondere auf die Attraktivität der Stadt als Lebensmittelpunkt und auf die Auswirkungen auf das Außenbild der Stadt zu achten. Attraktivität und Außenbild beeinflussen als weiche Standortfaktoren auch den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt und die Ansiedlung von Betrieben.

Magdeburg als Tourismus- und Messestadt
Veranstaltungen, beispielsweise auf dem Messegelände und im Elbauenpark, ziehen bereits heute Besucher auch aus benachbarten Bundesländern an. Die Anziehungskraft Magdeburgs für Städtetouristen ist bisher jedoch eher gering. Magdeburgs Baudenkmale und kulturelle Traditionen sind deshalb zu nutzen, um die touristische Attraktivität der Stadt zu erhöhen. Neben den bedeutenden Baudenkmalen der Gotik und Romanik können hierfür bisher unzureichend erschlossene Potenziale genutzt werden, wie die Festungsanlagen, die Parkanlagen und die bunten Siedlungen der zwanziger Jahre.
Durch seine zentrale Lage und die gute Ausstattung mit Hotels eignet sich Magdeburg in besonderer Weise für die Durchführung von Kongressen und Tagungen. Diese Funktion ist durch eine Verbesserung des Außenbilds der Stadt und eine allgemeine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung innerstädtischer Bereiche zu stärken.

Magdeburg als grüne Stadt an der Elbe
Magdeburg verfügt mit der Elbe, den angrenzenden Parks und den ostelbischen Landschafts- und Naturschutzgebieten über einen beeindruckenden, zu erhaltenden und auszubauenden innenstadtnahen Grünraum. Künftig wird das „blaue Band" der Elbe noch stärker begehbar und erfahrbar gemacht werden, um so die Rolle Magdeburgs als „Stadt am Strom" zu betonen. Die vorhandenen Grünflächen werden künftig zu einem Grünflächensystem vernetzt. Um Magdeburg als grüne, lebenswerte Stadt zu stärken, wird eine gleichwertige Ausstattung mit Grünanlagen auch in elbfernen Stadtteilen angestrebt.

Nachhaltige und umweltgerechte Entwicklung Magdeburgs
Bei allen Entwicklungen wird künftig nachhaltigen und umweltgerechten Varianten Vorrang gegenüber weniger zukunftsfähigen Lösungen eingeräumt. Hierdurch entstehen auch neue wirtschaftliche Chancen, da so die Ansiedlung von Zukunftstechnologien in Magdeburg gefördert werden kann. Die Beräumung von Altlasten ist von großer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt und muss mit besonderer Intensität verfolgt werden. Dem Schutz der Bürger und der natürlichen Umwelt vor Belastungen durch Immissionen wird weiterhin ein hoher Stellenwert eingeräumt.

3.4 Städtebauliche Entwicklungsziele

Die dargestellten allgemeinen Leitbilder der Stadtentwicklung haben in unterschiedlichem Umfang Auswirkungen auf die räumliche, städtebauliche Struktur und Entwicklung der Stadt. Im Folgenden werden sie auf die konkrete räumliche Situation in der Gesamtstadt und in den Stadtteilen bezogen und in städtebauliche Entwicklungsziele umgesetzt.

3.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt

Das räumliche Entwicklungskonzept für Magdeburg, auf dem der Flächennutzungsplan basiert, geht von der vorhandenen Stadtstruktur aus und entwickelt sie fort.

Die Innenstadt ist zukünftig als Hauptzentrum der Stadt, als zentraler Geschäftsbereich, kulturelles Zentrum, Standort von Hotels und Verwaltungen und als erster Anlaufpunkt für Auswärtige und Touristen zu entwickeln und in ihrer Attraktivität zu steigern.

Entlang der Ausfallstraßen und Straßenbahnstrecken ordnen sich die verschiedenen Stadtteile an. Sie sind in ihren bisherigen Funktionen unter Erhalt ihrer gewachsenen Identität weiter zu entwickeln. Dabei sind innenstadtnah höhere Einwohnerdichten vorzusehen bzw. zu erhalten, innenstadtfern niedrigere Dichten. Vorhandene Nutzungsmischungen sind zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln.

Neuer Geschosswohnungsbau ist nur innerhalb der bereits überwiegend mehrgeschossig bebauten Stadtteile auf bereits erschlossenen, innenstadtnahen Flächen (vorwiegend Baulücken) zuzulassen. Neue Wohnungsbaustandorte am Stadtrand dienen der Differenzierung des Wohnraumangebots und sind ausschließlich für bisher nicht ausreichend vorhandene Einfamilienhäuser vorgesehen. Sie werden bevorzugt so angeordnet, dass die kostensparende Nutzung vorhandener Infrastruktur möglich ist.

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der gewerblich orientierten Stadtteile ist die zügige Räumung von Altlasten und die Wiedernutzung oder aber anderweitige Umgestaltung und Begrünung der zahlreichen Brachen, die Störungen und Barrieren in der Stadtstruktur darstellen. Auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit vieler ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen ist auch die Erschließung neuer Industrie- und Gewerbegebiete erforderlich.

Um einseitige Bevölkerungsstrukturen und den Verfall einzelner Stadtbereiche zu vermeiden, sind in bestimmten Stadtteilen konzentrierte Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich. Eine gleichwertige Ausstattung der Stadtteile mit Einzelhandel und Dienstleistungen und mit öffentlichen Einrichtungen ist zu fördern. Die vorhandenen Zentren sind im Rahmen eines hierarchischen Zentrensystems weiterzuentwickeln und auszubauen.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungsanbietern außerhalb der Zentren muss unterbunden werden, um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der bestehenden Stadtteilzentren zu vermeiden. Ein weiterer Ausbau der zwei bestehenden, nur teilweise integrierten Einzelhandelsstandorte „Flora-Park" und „Börde-Park" darf nicht erfolgen, um die Vitalität der Innenstadt nicht zu gefährden. Die Einbindung dieser Standorte in benachbarte Stadtteile ist zu fördern.

Besonderes Augenmerk muss auf die bisher oft unzureichend definierten und gestalteten Rand- und Übergangsbereiche einiger Stadtteile gelegt werden. Die bisher, z. B. wegen vorhandener Hauptverkehrswege, oft fehlende Durchlässigkeit der Randbereiche ist zu erhöhen, Tangentialverbindungen sind verstärkt auszubauen. Die Übergänge zur offenen Landschaft erfordern eine besonders gründliche gestalterische Bearbeitung. Kaltluftschneisen zwischen den Stadtteilen sind von Bebauung freizuhalten.

Für besondere Nutzungen sind folgende Vorrangstandorte vorgesehen:

- Hafenbereich für hafenrelevante Industriebetriebe.
- Güterverkehrszentrum Rothensee für Betriebe des Transport- und Logistikgewerbes.
- Hochschulbereiche (Universität, Fachhochschule, Universitätsklinikum) für Hochschulen und öffentliche und private Forschungseinrichtungen.
- Verwaltungsbereich Brückfeld zur konzentrierten Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen.
- Sport- und Freizeitbereich östlich der Elbe im Verlauf Cracau - Brückfeld - Herrenkrug (Ernst-Grube-Stadion, Bördelandhalle, Elbauenpark, Pferderennbahn).
- Naherholungsbereiche Barleber Seen, Salbker Seen und Neustädter Seen/Barroseen (Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes).

Bestehende naturnahe Bereiche im ostelbischen Raum wie der Biederitzer Busch und die Kreuzhorst sind als Landschaftsraum zu erhalten. Dort ist keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen.

3.4.2 Entwicklungsziele für die Stadtteile

Innenstadt und Werder

Die Innenstadt vermittelt, neben den Einfallstraßen und Bahnhöfen, Ortsfremden den ersten Eindruck der Stadt. Die Entwicklung zahlreicher Wirtschaftsbereiche (Tourismus, Messen und Kongresse, Forschung und Zukunftstechnologien) stützt sich insbesondere auf die Attraktivität der Innenstadt und auf das durch sie vermittelte Außenbild der Stadt.

Ziel ist deshalb, die Magdeburger Innenstadt in ihrer Attraktivität und Lebendigkeit weiter zu stärken und ihre, im Vergleich zu anderen Städten, relativ geringe gesamtstädtische Bedeutung zu erhöhen. Die Innenstadt ist künftig bevorzugter Standort für alle öffentlichen und privaten Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung. Das in der Innenstadt bereits vorhandene touristische und kulturelle Potenzial soll stärker entwickelt werden.

Der mittlere und nördliche Bereich der Innenstadt dient vorrangig dem Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Verwaltungen.

Im südlichen Stadtzentrum rund um den Hasselbachplatz mit seinem historischen Gebäudebestand sollen kleinteiligere Strukturen mit gesamtstädtischer Anziehungskraft gefördert werden. Hier haben vor allem kleinere Läden, attraktive Restaurants und Kneipen in Verbindung mit Wohnnutzung ihren Platz. Durch die Umnutzung geeigneter Bahnbrachen kann dieser Bereich stärker an die Elbe herangeführt werden.

Besonders im Nordosten, aber auch in den übrigen Teilen der Innenstadt ist die Wohnnutzung, verglichen mit anderen Städten insbesondere in den westlichen Bundesländern, besonders stark vertreten und trägt zur Belebung des Stadtzentrums außerhalb der Geschäftszeiten bei. Künftig ist ein verträgliches Miteinander von Wohn- und anderen Nutzungen anzustreben. Gewisse Belastungen der Wohnnutzung sind dabei unvermeidbar, wenn die Entwicklung der Innenstadt nicht gelähmt werden soll.

Hauptziel im Verkehrsbereich ist die Entlastung der Innenstadt vom Kfz-Durchgangsverkehr, um die Attraktivität der Innenstadt für die Bewohner und Besucher zu steigern. Hierzu ist eine Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf Tangentialverbindungen erforderlich.

Die Übergangsbereiche zwischen Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen, die noch heute den früheren Festungscharakter Magdeburgs erahnen lassen, sollen aufgewertet und durchlässiger gemacht werden. Die Entwicklung von Brachflächen und wenig genutzten Flächen im Randbereich der Innenstadt entlang der Bahnanlagen und des Magdeburger Rings wird zu einer besseren Verknüpfung der Innenstadt mit

angrenzenden Stadtteilen beitragen. Die hier befindlichen ehemaligen Festungsanlagen sollen Bestandteil eines „Grünen Ringes" um die Innenstadt werden, der auch das Elbufer, den Klosterbergegarten, die Grünanlagen an der Walther-Rathenau-Straße und den Geschwister-Scholl-Park einbezieht.
Am nördlichen Rand der Innenstadt befindet sich der Campus der Otto-von-Guericke-Universität. Die Universität ist ein wichtiger Standortfaktor für die zukünftige Entwicklung Magdeburgs. Deshalb werden ausreichend Flächen für ihre Entwicklung bereitgestellt.
Der Große und der Kleine Werder werden von der Stromelbe und der Alten Elbe eingerahmt. Die Werderinseln dienen auch künftig südlich des Strombrückenzuges vorwiegend der Erholung im Stadtpark Rotehorn. Nutzungen aus dem Freizeit- und Kulturbereich, die sich dort bereits befinden (Funkhaus, Stadthalle, Festplatz), sollen erhalten bleiben. Eine weitere Bebauung ist nicht beabsichtigt, um Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu vermeiden.
Nördlich der Strombrücke soll die vorhandene Wohnnutzung auf dem Großen Werder beibehalten und weiterentwickelt werden. Die Lagegunst ist hier durch die Lage zwischen Stromelbe und Alter Elbe sowie durch die Nähe des Stadtparks Rotehorn überdurchschnittlich gut. Deshalb wird hier eine hochwertige Wohnnutzung angestrebt.

Nord/Neustadt
Nördlich der Innenstadt befinden sich mit der Alten und Neuen Neustadt, mit dem Neustädter Feld, mit Kannenstieg und Neustädter See wichtige Wohnstadtteile der Landeshauptstadt. Die hier vorhandenen Wohngebiete sollen erhalten bleiben und gestärkt werden.
In den Großwohnsiedlungen Neustädter Feld und Kannenstieg und, weniger deutlich, Neustädter See ist in den letzten Jahren die Einwohnerzahl gesunken. Hierdurch sind Wohnungsleerstände aufgetreten. Um die Attraktivität dieser Gebiete zu erhöhen, ist deshalb die Aufwertung der Infrastruktur und des Wohnumfelds und eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich. Die Nahversorgungszentren dieser Wohngebiete müssen erhalten bleiben und gestärkt werden. Weiterhin sind hier auch Um- und Rückbaumaßnahmen in Erwägung zu ziehen, um differenzierte, individuelle Wohnformen anbieten zu können und einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden.
Vorhandene Gewerbegebiete entlang der Bahnstrecke und des Handelshafens werden zur Zeit nur teilweise genutzt. Sie sollen wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf Grund der häufig engen Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass keine übermäßigen Emissionen auftreten.
Der Handelshafen wird schon seit längerer Zeit, unter anderem auf Grund von Wasserstandsproblemen, nur noch eingeschränkt als Hafen genutzt. Er soll zukünftig im Süden in Zusammenhang mit der angrenzenden Universitätsnutzung als Standort für Forschungseinrichtungen entwickelt werden. Im Norden entlang des Hafenbeckens und der Elbe soll nicht störendes Gewerbe, insbesondere aus dem Tourismus- und Freizeitbereich, angesiedelt werden. Weiterhin kann dort auch Wohnungsbau erfolgen.
Der Neustädter See I und die Barroseen sind bereits heute ein wichtiger Naherholungsraum. Der Neustädter See I wird nach Abschluss des Kiesabbaus weiter für die Naherholung ausgebaut. Dabei sind auch die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen und Ruhezonen für Tier- und Pflanzenwelt einzurichten. Der durch Kiesabbau derzeit entstehende Neustädter See II soll künftig vorrangig dem Naturschutz dienen. Weiter nordwestlich schließt sich der Landschaftsraum der Börde an. Hier befinden sich die Gewerbegebiete Großer Silberberg und Barleber Grund, mit deren Entwicklung in den letzten Jahren begonnen wurde. Wichtige Aufgabe ist hier künftig die Definition und Gestaltung der Siedlungsränder. Der bisher monofunktional landwirtschaftlich genutzte Bereich soll künftig verstärkt auch Aufgaben der Naherholung und des Naturschutzes erfüllen.

Olvenstedt und Nordwest
Der Bereich Olvenstedt/Nordwest ist auch künftig vorwiegend als Wohnstandort vorgesehen. Die drei aneinander grenzenden aber einzeln entstandenen Stadtteile Alt Olvenstedt, Neu Olvenstedt und Nordwest müssen künftig verstärkt gemeinsam betrachtet und miteinander baulich-räumlich verknüpft werden.
Auch im Neubaugebiet Neu Olvenstedt hat die Einwohnerzahl in den letzten Jahren abgenommen, nicht alle Wohnungen sind vermietet. Künftig ist hier deshalb eine Weiterführung der bereits begonnenen Aufwertungsmaßnahmen bezüglich des Gebäudebestands und des Wohnumfelds und eine Stärkung des Versorgungszentrums am Olvenstedter Markt erforderlich. Am westlichen Rand von Neu Olvenstedt wird der Bau weiterer Einfamilienhäuser ermöglicht, der zu einem differenzierten Wohnraumangebot im Stadtteil beitragen wird.
Zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen befindet sich ein breiter Grüngürtel mit Kleingartennutzung, der auch eine wichtige Funktionen für das Stadtklima hat. Er soll künftig erhalten bleiben.

Stadtfeld und Diesdorf
Der Osten von Stadtfeld ist durch meist mehrgeschossigen Wohnungsbau aus dem letzten Viertel des vorigen und dem ersten Viertel diesen Jahrhunderts geprägt, durchsetzt mit verschiedenen öffentlichen Bauten. Vor allem in Bahnhofsnähe befinden sich verschiedene Verwaltungseinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung (Ministerien, Regierungspräsidium). Die künftige Entwicklung soll sich hier im Wesentlichen an den vorhandenen Strukturen orientieren. Die Wohnnutzung soll im Sinne innerstädtischen, verdichteten Wohnens ausgebaut und gestärkt werden. Verträgliche Nutzungsmischung ist zu fördern.
Im westlichen Stadtfeld befinden sich Wohnungsbau aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts (Hermann-Beims-Siedlung), Kleingärten und im Bereich Lindenweiler Einfamilienhäuser. Der Westfriedhof dient nicht nur als Begräbnisplatz, sondern ist auch eine bedeutende Grünanlage. Auch hier ist ein Erhalt der vorhandenen Strukturen beabsichtigt.
Zwischen Stadtfeld und Sudenburg ordnet sich entlang der Eisenbahnstrecke ein Gewerbegürtel an, der zum Teil brach liegt. Hier ist teilweise eine Umgestaltung zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort beabsichtigt. In Bereichen mit hoher Lärmbelastung sind weiterhin Flächen für Gewerbebetriebe vorgesehen.
Diesdorf liegt am westlichen Stadtrand von Magdeburg am Übergang von der dichten Stadtbebauung zur weitaus dünner besiedelten Bördelandschaft. Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von dörflichen Mischgebieten im historischen Ortskern, städtisch geprägten Bereichen aus der Kaiserzeit sowie modernen Wohngebieten. Im Ortskern befinden sich Läden und andere Einrichtungen, die die Nahversorgung der Bevölkerung sicher stellen. Der bestehende dörfliche Charakter von Diesdorf soll künftig weiterhin gewahrt bleiben. Eine gewisse Erweiterung und Arrondierung der Ortslage und die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Betriebe sind beabsichtigt, um Einfamilienhausbau zu ermöglichen.

Sudenburg, Lemsdorf und Ottersleben
Der heutige Stadtteil Sudenburg entstand, ebenso wie die Neue Neustadt, durch Verlagerung nach außen auf Grund des Ausbaus der Festung Magdeburg. Seine lange eigenständige Entwicklung hat auch seinen heutigen städtischen Charakter geprägt.
Der Kernbereich von Sudenburg soll künftig im Sinne verdichteten, städtischen Wohnens mit guter Infrastrukturversorgung entwickelt werden. Die Randbereiche sind für den Neubau von Einfamilienhäusern vorgesehen.
Lemsdorf hat sich ausgehend von einem historischen Dorfkern entwickelt und soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Einzelne Abrundungsflächen sind für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

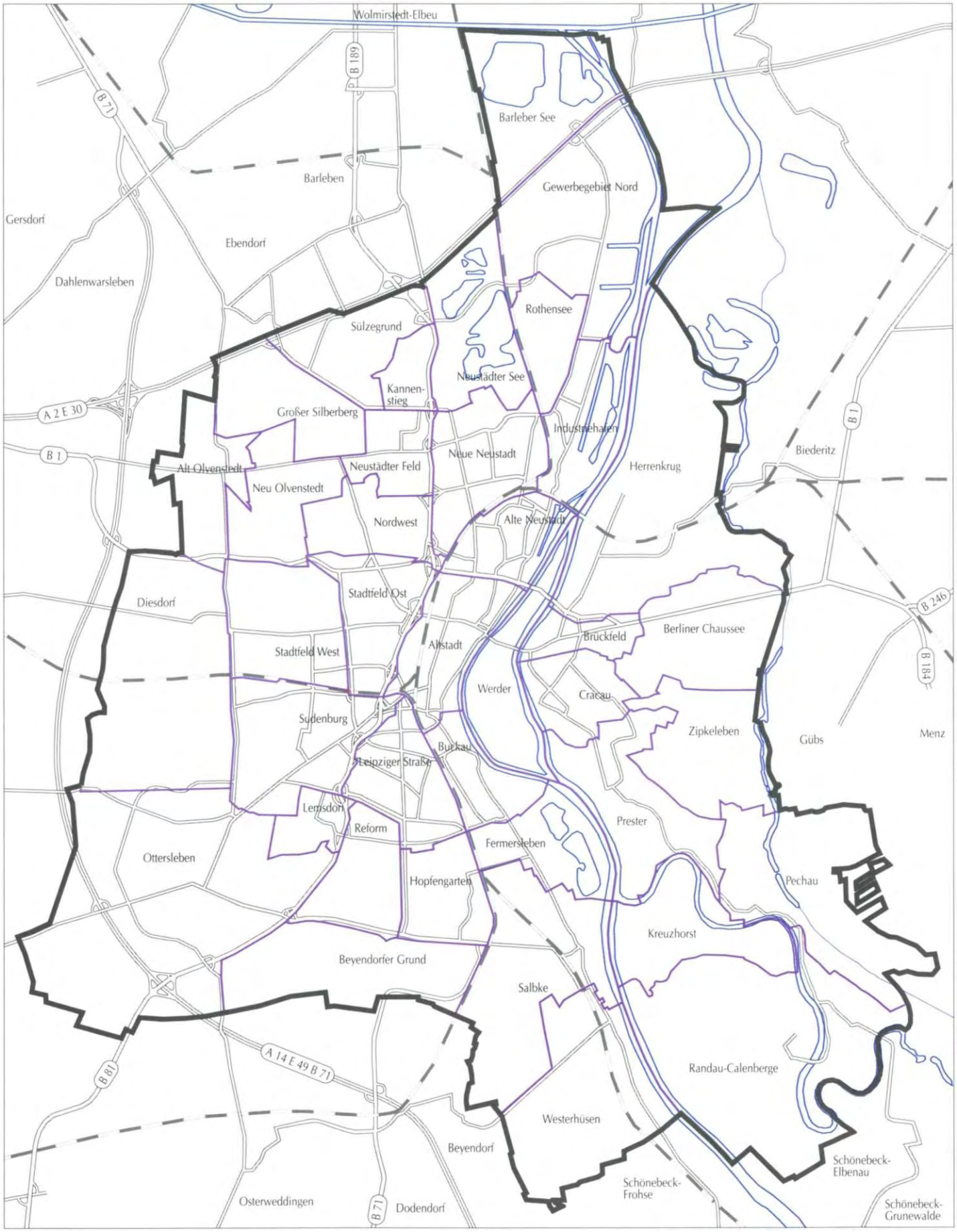


Abbildung 8: Gliederung des Stadtgebiets nach Stadtteilen

Das Dorf Ottersleben wurde erst spät nach Magdeburg eingemeindet und weist weiterhin die Charakteristika eines eigenständigen Ortsteils auf. Durch den Erhalt von Landschaftsraum zwischen Sudenburg und Ottersleben soll die Eigenart von Ottersleben als selbständiger Stadtteil auch weiterhin betont werden. Ottersleben ist einer der Siedlungsschwerpunkte in der Landeshauptstadt. Hier sollen künftig neue Baugebiete erschlossen werden, um die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Hierdurch ergibt sich auch die Notwendigkeit, die Infrastruktur im Stadtteil weiter auszubauen. Der Bereich Halberstädter Chaussee/Eichplatz soll künftig als Zentrum des Stadtteils dienen. Die Anbindung der neuen Wohngebiete an dieses Zentrum und die vorhandene Bebauung muss künftig verstärkt werden.

Leipziger Straße, Reform und Hopfengarten

Der Norden dieses Stadtbezirkes ist durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungen an der Leipziger Straße geprägt.

In der Mitte des Stadtbezirkes befinden sich im Osten entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Halberstadt überwiegend ungenutzte Industrieflächen, im Zentrum mehrgeschossiger Wohnungsbau aus den letzten Jahrzehnten und das Gelände des Universitätsklinikums.

Der nördliche Teil des brachliegenden Geländes des ehemaligen Schwermaschinenbaukombinats „Ernst Thälmann" soll künftig nicht mehr rein gewerblich genutzt werden. Er ist zusammen mit angrenzenden Bahnbrachen für Wohnbebauung, zum Teil in verträglicher Nutzungsmischung mit Gewerbe, vorgesehen.

Im Süden des Stadtbezirkes befindet sich in der Gartenstadt Reform vorwiegend niedriggeschossiger Wohnungsbau. Auf verbliebenen landwirtschaftlichen Restflächen wurde Anfang der siebziger Jahre ein Neubaugebiet mit vielgeschossigem Wohnungsbau errichtet. Im Neubaugebiet Reform bestehen bisher kaum Wohnungsleerstände, die Bewohner sind mit der Situation in ihrem Wohngebiet zufrieden. Dennoch sind auch hier Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets sinnvoll, um dauerhafte Stabilität zu sichern.

Im Südosten des Stadtbezirkes wurde in den letzten Jahren das Baugebiet Hopfengarten mit Wohn- und Gewerbenutzung neu erschlossen. Hier können noch weitere Gewerbebetriebe und Wohnhäuser errichtet werden.

Südlich angrenzend befindet sich der Magdeburger Flugplatz. Er soll künftig ausgebaut werden, um eine angemessene Anbindung der Landeshauptstadt an den Flugverkehr sicherzustellen.

Buckau, Salbke und Westerhüsen

Der Südosten Magdeburgs ist durch einen Industriegürtel entlang der Bahnstrecke nach Halle und die parallel dazu wie auf einer Perlenschnur entlang der Elbe aufgereihten Wohnquartiere geprägt. Das historisch gewachsene direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bringt hier ebenso wie die Verkehrsbelastung Störungen der Wohnnutzung mit sich. Die eigentlich landschaftlich reizvolle Lage der Wohngebiete in Elbnähe kommt wegen direkt am Wasser gelegener Industriebetriebe bisher oft nicht zur Geltung. Die jahrzehntelange Vernachlässigung der Wohnungsbausubstanz hat zu schweren Schäden an den Gebäuden und zur Abwanderung der Bevölkerung geführt.

Viele Industriebetriebe sind mittlerweile stillgelegt, so dass auch die Belastungen der Wohngebiete zurückgegangen sind. Im gesamten Südosten soll zukünftig ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und vorhandenem bzw. neu anzusiedelndem Gewerbe erreicht werden. Auf geeigneten Flächen ist der Neubau von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die landschaftlich reizvolle Lage muss aktiviert werden, indem eine bessere Anbindung der Stadtteile an den Elbraum erreicht wird. Störungen durch Verkehrslärm sollen durch eine teilweise Verlagerung der Verkehrsströme auf eine entlang der Bahnstrecke neu zu bauende Hauptnetzstraße gemindert werden.

Der ostelbische Raum

Weite Teile des nördlichen ostelbischen Raums wurden früher militärisch genutzt. Dieser Bereich hat in den letzten Jahren erhebliche Umgestaltungen erfahren und ist zukünftig vor allem für zentrale Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung vorgesehen.

Ein militärisches Übungsgelände wurde für die Bundesgartenschau 1999 umgestaltet. Der neu entstandene Elbauenpark ist auch nach dem Ende der Bundesgartenschau ein wichtiger Erholungsort für die Magdeburger Bevölkerung und Anziehungspunkt für Auswärtige. Er steht in Verbindung mit dem historischen Herrenkrugpark und angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen (Pferderennbahn, Golfplatz, Sportzentrum).

Historische und in den letzten Jahren instand gesetzte Kasernengebäude werden durch verschiedene Verwaltungseinrichtungen des Landes und der Landeshauptstadt genutzt. Ein weiterer Bereich dient seit 1999 als Campus der Fachhochschule. Vorhandene Erweiterungsflächen werden in den nächsten Jahren für die Fachhochschulnutzung vorbereitet.

Angrenzend an die Fachhochschule wurde ein zwischenzeitlich militärisch genutztes Villenviertel wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Auf angrenzenden kleineren Flächen ist künftig Wohnungsbau in hochwertiger Lage vorgesehen.

Bestehende, heute teilweise brachliegende Gewerbeflächen entlang der Ausfallstraße Berliner Chaussee sollen künftig wieder einer verträglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Bördelandhalle und das Ernst-Grube-Stadion sind wichtige Austragungsorte für sportliche Wettkämpfe und bedeutende Veranstaltungsstätten. Das Ernst-Grube-Stadion soll künftig erneuert und ausgebaut werden.

Cracau, Brückfeld und Prester sollen in Zukunft vorwiegend als Wohnstandort erhalten bleiben und in ihrem Bestand entwickelt werden. Eine großflächige Stadterweiterung ist hier auf Grund der Nähe zu wertvollen Landschaftsräumen nicht möglich. Vorhandene Strukturen (Siedlungen der zwanziger Jahre, historischer Dorfkern in Prester) sollen bestehen bleiben. Andere Bereiche haben sich in den letzten Jahrzehnten eher ungeordnet und ohne ausreichende Infrastruktur entwickelt. Hier wird künftig eine Abrundung der Siedlungsstruktur und eine Verbesserung der Versorgungssituation und Infrastruktur erfolgen.

Die Ortschaften Pechau und Randau-Calenberge weisen noch deutlich dörfliche Strukturen auf. Sie befinden sich im wertvollen Landschaftsraum der Elbaue.

Für Pechau und Randau-Calenberge wird der Erhalt der gewachsenen dörflichen Strukturen und eine am Bestand orientierte bauliche Entwicklung in landschaftlich reizvoller Lage angestrebt. Der Anstieg der örtlichen Bevölkerung muss sich in einem Maß bewegen, das den Erhalt des dörflichen Charakters gewährleistet. Die begrünten Ortsränder sind zu erhalten. Grundsätzlich ist die bauliche Entwicklung dem absehbaren örtlichen Bedarf anzupassen. Die landschafts- und ortsbildprägende landwirtschaftliche Nutzung ist auf der Grundlage naturraumverträglicher Bewirtschaftung zu sichern. Daneben ist auch die Funktion des Bereiches um Pechau und Randau-Calenberge als Naherholungsgebiet für die Kernstadt Magdeburg und die nähere Umgebung zu stärken.

Rothensee, Industriegebiet Nord und Barleber Seen

Das Industriegebiet Nord ist im Landesentwicklungsplan als Standort des Güterverkehrszentrums und des Hafens festgelegt. Es ist durch die Lage an der Bundesautobahn A 2, an der Bahnstrecke Magdeburg - Stendal und an den Wasserstraßen sehr gut überregional angebunden. Ein weiterer Ausbau der Infrastruktur und die Erschließung neuer Flächen westlich des August-Bebel-Damms (Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone I) und am Rothenseer Verbindungskanal sind beabsichtigt.

Im Bereich des entstehenden Güterverkehrszentrums soll besonders die Ansiedlung von Logistik- und Speditionsbetrieben gefördert werden. Das Hafengebiet soll für Betriebe reserviert bleiben, die die Wasserstraßen nutzen. Im übrigen ist das Industriegebiet Nord bevorzugt für Betriebe vorgesehen, die auf

Grund ihrer Emissionen keine innerstädtischen Flächen nutzen können.
Im Bereich Korbwerder ist die Errichtung einer thermischen Abfallbehandlungsanlage für die Region Magdeburg beabsichtigt. Im Zusammenhang mit dieser Anlage soll dort die Ansiedlung von Recycling- und ähnlichen Betrieben gefördert werden.
Das Industriegebiet Nord soll zukünftig verstärkt durchgrünt werden, um es für Neuansiedlungen attraktiver zu machen und die Vernetzung der auszubauenden Naherholungsgebiete Neustädter Seen und Barleber Seen zu gewährleisten.
Um Konflikte mit den Wohnstandorten Ortslage Rothensee und Heinrichsberger Straße zu vermeiden, werden in angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten künftig besondere Lärmschutzmaßnahmen und Emissionsbeschränkungen erforderlich sein.
Bei der Ortslage Rothensee handelt es sich um einen aus einem alten Dorfkern entstandenen Wohnstandort. Hier befinden sich auch mittelständige Handwerksbetriebe, Läden und Einrichtungen des Gemeinbedarfs.
Die Wohnsituation in der Ortslage Rothensee hat sich in den letzten Jahren durch die Reduzierung von Emissionen aus benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten erheblich verbessert. Der alte Dorfkern und die bestehenden Wohngebiete sollen auch künftig weiter aufgewertet werden, auch durch die Verbesserung der Versorgungssituation. Nördlich der Ortslage Rothensee ist die Erschließung einer neuen Wohnbaufläche beabsichtigt.
Der Bereich nördlich der Bundesautobahn A 2 ist vorrangig Naherholungsraum. Rund um den Barleber See I befinden sich ein Strandbad, Campingplatz und Wochenendhäuser. Dieses Naherholungszentrum soll künftig ausgebaut werden und dann auch den Barleber See II einbeziehen. Eine anderweitige bauliche Entwicklung soll in diesem Bereich nicht stattfinden. Der angrenzende Standort des Wasserstraßenkreuzes hat neben seiner verkehrlichen auch eine zunehmende touristische Bedeutung. Dieses Potenzial soll im Zusammenhang mit dem Barleber See II entwickelt werden. Die Siedlung am Schiffshebewerk bleibt als Wohnstandort und Baudenkmal erhalten.

3.5 Umweltschutz

3.5.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG).
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche (Lärm) in die Abwägung einbezogen. Weitere denkbare Immissionsarten spielen im Stadtgebiet von Magdeburg keine Rolle oder sind durch den Flächennutzungsplan nicht sinnvoll zu steuern.

Luftverunreinigungen

Anlässlich der kommunalen Bürgerumfrage 1996 stuften 56 % der Magdeburger Bevölkerung die Sauberkeit der Luft in ihrer Stadt als sehr wichtig ein, für weitere 36 % war dies eine wichtige Frage. Nur knapp 2 % waren jedoch persönlich mit der Sauberkeit der Luft sehr zufrieden, 27% waren zufrieden und 42% beschrieben den Grad ihrer Zufriedenheit als „teils/teils".
Die Luftschadstoffe in der Stadt entstehen hauptsächlich durch lokale Emissionen in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Haushalt und Verkehr. Im Gebiet der Landeshauptstadt treten als Luftschadstoffe schwerpunktmäßig Schwefeldioxide, Stickoxide, organische Kohlenstoffverbindungen, Kohlendioxide und Stäube auf. Qualität und Quantität der Luftschadstoffe werden durch die meteorologische Situation, die Oberflächenstruktur sowie die baulich-räumliche Struktur der Stadt bestimmt. Gerade die letztgenannte Struktur wird im Flächennutzungsplan festgeschrieben.
In der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich vier Messstationen für Pegelmessungen von Luftschadstoffen sowie eine Messzentrale. Die Standorte der Messstationen wurden so ausgewählt, dass die Pegelmessungen möglichst repräsentative Aussagen für ein bestimmtes Messgebiet ermöglichen. Die Messergebnisse werden umfassend in den Berichten des Landes Sachsen-Anhalt zu Luftschadstoffen und zur Überwachung der lufthygienischen Situation veröffentlicht.
Die Beurteilung der Luftschadstoffe erfolgte in den Jahren 1989 bis 1991 mittels Rastermessung. Diese Rastermessungen werden nicht kontinuierlich durchgeführt und sind derzeit für die Landeshauptstadt Magdeburg auch nicht geplant.
Seit Ende 1994 liegt ein im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung erarbeitetes Emissionskataster und eine Energie- und CO_2-Bilanz für die Landeshauptstadt Magdeburg vor. Damit wurde eine aussagekräftige Datenbasis für die systematische Fortführung der Arbeiten der Stadt geschaffen, die sich aus dem Beitritt zum Klimabündnis der europäischen Städte zum Erhalt der Erdatmosphäre ergeben.
Das 1996 erstellte Rahmenenergiekonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg ist insbesondere auf die Handlungsmöglichkeiten der Kommune bezüglich der Entwicklung der Energiebedarfssektoren Haushalt/Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Industrie/Gewerbe/ Handel und Verkehr ausgerichtet. Anhand konkreter Empfehlungen werden Möglichkeiten zur Umsetzung von energiepolitischen Handlungs- und Entscheidungsspielräumen aufgezeigt.
In Folge des enormen wirtschaftlichen Umbruchs, der laufenden Sanierung des Altanlagenbestands im gewerblichen Bereich, der Umstellung auf weniger emissionsträchtige Formen der Gebäudeheizung und der Förderung von Immissionsschutzmaßnahmen kann ein erheblicher Rückgang der Luftschadstoffemissionen in Magdeburg seit 1990 festgestellt werden. Dies gilt allerdings nicht für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe.
Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird die Vermeidung von Belastungen durch Luftschadstoffe vor allem im Bereich der Industrie und des Verkehrs berücksichtigt.
Im gewerblichen Bereich werden die bestehenden gewerblichen Bauflächen im Industriegebiet Nord erhalten und weiter ausgebaut. Emissionsträchtige Unternehmen sollen sich bevorzugt in diesem relativ stadtfernen Bereich ansiedeln. Eine Differenzierung der gewerblichen Bauflächen nach dem zulässigen Störungsgrad erfolgt endgültig jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der derzeitige Planungsstand kann dem Beiplan und Übersichtsplan „Gewerbe" entnommen werden.
Im Verkehrsbereich wird eine Vermeidung der Belastung durch Luftschadstoffe durch die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und durch eine „Stadtstruktur der kurzen Wege" angestrebt. Die umweltfreundlichen Schienenverkehrsmittel Straßenbahn und S-Bahn sollen ebenso wie das Radwegnetz erheblich ausgebaut werden (siehe Abschnitt 4.5). Neue Baugebiete werden auch unter dem Gesichtspunkt einer guten ÖPNV-Erschließung geplant. Die Weglängen in der Stadt sollen durch das Zentrenkonzept und die hierdurch sichergestellte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (siehe Abschnitt 4.4), durch innerstädtische Erholungsflächen (siehe Abschnitt 4.3) und durch die kleinräumige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gefördert werden.

Lärm

Im Rahmen der kommunalen Bürgerumfrage 1996 wurden die Bürger der Landeshauptstadt auch zur Lärmbelastung befragt. Für 48 % der befragten Magdeburger war eine ruhige Wohnlage und der Schutz vor Lärmbelästigung sehr wichtig, für weitere 38 % wichtig. Sehr zufrieden mit einer ruhigen Wohnlage und dem Schutz vor Lärmbelästigung in Magdeburg waren lediglich 4 % der Bürger, zufrieden waren 28 % der Bürger.

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist festgelegt, dass für Wohngebiete und andere schutzwürdige Gebiete ein Lärmminderungsplan aufzustellen ist, wenn in diesen Gebieten nicht nur vorübergehend schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind und die Beseitigung oder Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ein abgestimmtes Vorgehen gegen verschiedenartige Lärmquellen erfordert (§ 47a BImSchG). Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt, schrittweise ein Maßnahmenkonzept „Lärmminderungsplanung" umzusetzen.

Im Rahmen der Lärmminderungsplanung erfolgte bereits eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung der Belastungen durch Lärm. Zunächst wurde als Bestandsaufnahme ein Schallimmissionsplan erstellt. Darauf aufbauend wurde im Jahre 1994 ein Konfliktplan mit Betroffenheitsanalyse vorgelegt. Ergebnis der Konfliktanalyse war, dass der Verkehrslärm im Stadtgebiet die Hauptlärmquelle ist. Eine herausgehobene Position hat der Magdeburger Ring, der seinerzeit fast ohne Lärmschutzmaßnahmen gebaut wurde.

Seit der Erstellung des Schallimmissionsplanes auf der Datenbasis von 1992 haben sich gravierende Veränderungen ergeben. Die Landeshauptsstadt Magdeburg befindet sich in einem grundlegenden Wandlungsprozess. Die Verkehrsströme haben sich auf Grund des Fortfalls ganzer Industriebetriebe und Industriegebiete verändert. Außerdem hat sich die Einwohnerzahl deutlich verringert. Im Umland kam es zur Bildung eines „Speckgürtels" aus Gewerbegebieten und Wohngebieten in den umliegenden Gemeinden. Auch durch die Inbetriebnahme der Bundesautobahn A 14 in unmittelbarer Stadtnähe verlagern sich Verkehrsströme.

Um diese Veränderungen zu erfassen und gleichzeitig die Planungen des Flächennutzungsplanes zu bewerten, wurde eine Schallimmissionsprognose 2005/2010 erarbeitet. In die Prognose wurden alle bekannten Planungen, wie sie dem vorgelegten Flächennutzungsplan zu entnehmen sind, einbezogen, insbesondere Verkehrsimmissionen des Straßennetzes. Auch ist die Verlagerung von Verkehrsströmen aus Wohngebieten auf Grund von Maßnahmen („Tempo 30") berücksichtigt worden. Problematisch war die Abschätzung des Industrie- und Gewerbelärmes in neuen Gewerbegebieten und bei der Revitalisierung von brachgefallenen alten Industrieflächen.

Nach Vorliegen der Prognose wurde als Grundlagenermittlung vor der Erarbeitung des Maßnahmenkonzeptes „Lärmminderungsplanung" ein Konfliktplan angefertigt. Der Konfliktplan zeigt für die jeweilige Lärmquellenart den Grund der flächenhaften Verlärmung auf. Er wird als Lärmkarte für die unterschiedlichen Lärmquellenarten anschaulich dargestellt. Auf Grund unterschiedlicher Rechtsvorschriften waren „Einzelkonfliktpläne" in bezug auf Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe und Sport- und Freizeitanlagen sowie ein Gesamtkonfliktplan zu erarbeiten. Der Konfliktplan auf der Datenbasis des Schallimmissionsplanes 2005/2010 liegt seit Dezember 1997 vor.

Im Flächennutzungsplan wurde die angestrebte Vermeidung von Lärmbelastungen bei der räumliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen berücksichtigt. Weiterhin war die Lärmvermeidung maßgeblicher Faktor bei der Erstellung des Verkehrskonzepts.

Die oben bereits angesprochene Konzentration belastender Betriebe auf bestimmte wohngebietsferne Gebiete (siehe oben S. 75) trägt auch zur Vermeidung von Lärmbelastungen in Wohngebieten bei.

Im Verkehrsbereich dient die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und die angestrebte „Stadtstruktur der kurzen Wege" der Reduzierung der Lärmbelastungen.

Die wichtigsten Ziele und Maßnahmen (Ausbau und Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, Reduzierung von Wegelängen) wurden bereits weiter oben angesprochen (siehe oben S. 75).

Lärmbelastungen in Wohngebieten sollen auch durch Maßnahmen im Straßennetz reduziert werden. Der Straßenverkehr wird künftig auf dem im Flächennutzungsplan dargestellten Straßenhauptnetz gebündelt. Besonders belastende Verkehre sollen auf Güterverkehrsrouten verlagert werden und z. B. durch Nachtfahrverbote eingeschränkt werden. Aus den Wohngebieten wird Durchgangsverkehr unter anderem durch eine flächenhafte Verkehrsberuhigung mittels Tempo-30-Zonen herausgehalten. Verkehre, die Start und Ziel nicht im Stadtzentrum haben, sollen auf Ring- und Tangentialverbindungen um das Stadtzentrum und die innenstadtnahen Wohngebiete herum geführt werden. Für einzelne besonders stark belastete Bereiche sind Entlastungsstraßen geplant, so z. B. zur Entlastung der Schönebecker Straße und von Alt Salbke (siehe auch Abschnitt 4.5).

Lärmbelastungen entstehen auch durch den Flugplatz Magdeburg. Ein Ausbau des Flugplatzes ist beabsichtigt. Wegen der Charakteristik des Fluglärms sind gebietsabschirmende Maßnahmen nicht oder nur schwer durchführbar. Deshalb kommt der Sicherung eines ausreichenden Schutzabstandes eine besondere Bedeutung zu. In der Umgebung des Flugplatzes werden deshalb die Bauflächen so angeordnet, dass die Bevölkerung in den betreffenden Gebieten ausreichend vor Fluglärm geschützt wird.

Festlegungen zu Siedlungsbeschränkungsgebieten am Flugplatz Magdeburg sind im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg bisher nicht enthalten. Der Landesentwicklungsplan legt deshalb fest, dass Siedlungsbeschränkungsgebiete für Landeplätze übergangsweise auf der Grundlage der vom Länderausschuss für Immissionsschutz 1997 beschlossenen „Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätzen durch die Immissionsschutzbehörden der Länder" (Landeplatz-Fluglärmleitlinie) zu ermitteln sind.

In der Landeplatz-Fluglärmleitlinie wird empfohlen, in einer Planungszone, die das Gebiet mit einem prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegel größer 55 dB(A) am Tag umfasst, keine neuen Flächen bzw. Gebiete für Wohnnutzungen oder schutzbedürftige Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vorzusehen.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb innerhalb der künftigen 55-dB(A)-Tageszone des Magdeburger Flugplatzes (siehe Beiplan „Technische Baubeschränkungsbereiche") keine neuen Bauflächen mit schutzbedürftigen Nutzungen dargestellt. Weitere Schutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm können im Flächennutzungsplan nicht festgelegt werden, sondern nur im Rahmen nachfolgender Planungsebenen.

Im Rahmen der Lärmminderungsplanung wird derzeit aufbauend auf dem seit 1997 vorliegenden Konfliktplan eine Betroffenheitsanalyse erarbeitet. Diese Betroffenheitsanalyse ist für

das Ableiten von Schwerpunkten bzw. von Rang- und Reihenfolgen hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen sowie für das Beurteilen von Planungsvarianten heranzuziehen. In der Betroffenheitsanalyse werden die Anzahl der betroffenen Einwohner und/oder die verlärmte Grund- bzw. Fassadenfläche der einzelnen Beurteilungspegel- und Pegeldifferenzklassen ermittelt und veranschaulicht.

Hieraus werden Einzelmaßnahmen abzuleiten sein, mit denen beispielsweise an bestimmten Verkehrswegen die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung gemindert werden können.

1995 wurde ein Lärmminderungskonzept für den Magdeburger Ring erarbeitet. Hierbei wurde festgelegt, dass Lärmsanierungsmaßnahmen mit konventionellen Mitteln, wie Schallschutzwänden und -wällen, in den Bereichen Ackerstraße, Cochstedter Straße, Goslarer Straße und Stadtfeld (Albert-Vater-Straße bis Damaschkeplatz) durchgeführt werden. Die weiteren lärmbelasteten Abschnitte am Magdeburger Ring sind mit konventionellen Mitteln nicht zu sanieren. Die Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter den Gesichtspunkten der Lärmbelastung, der betroffenen Einwohnerzahl und des mit der Umsetzung verbundenen baulichen Aufwands. Im Perspektivzeitraum sollen nach Abschluss der klassischen Sanierungsmaßnahmen am Magdeburger Ring neue Lösungen untersucht werden. Es bieten sich hier teilweise eine offene Tunnelung oder Randbebauung an.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Ost-West-Magistrale im Zuge der Bundesstraße B 1. Durch den Anschluss an die Bundesautobahn A 14 im Westen ist sie künftig einer der wichtigsten Stadteingänge. Die Verkehrsbelegung ist auf Grund des vorherrschenden Binnenverkehrs sehr unterschiedlich. Zum Schutz vorhandener Wohngebiete (Olvenstedt, Neuer Renneweg, Albert-Vater-Straße, Brückfeld) sollen aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Randbebauungen durchgeführt werden.

Ähnliche Maßnahmen sind auch bezüglich des Eisenbahnverkehrs zum Schutz der vorhandenen Wohngebiete (Diesdorf Süd, Lüttgen-Ottersleben, Westerhüsen, Herrenkrug) vorgesehen.

In den gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich, eine Gliederung oder eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen, wenn in der Nähe schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind. Beispielsweise kann eine Lärmkontingentierung durchgeführt werden. Die Nutzung der Bauflächen wird dann bezüglich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt.

Im Rahmen der Lärmminderungsplanung ist künftig die Erstellung stufenweiser und gebietsorientierter Lärmminderungspläne beabsichtigt. Hierzu sind zunächst Schwerpunktgebiete auf der Grundlage der Bauleitplanung sowie verkehrlicher Leitbilder auszuwählen. Für diese Gebiete sollen dann gebietsorientierte Lärmminderungspläne, z. B. unter dem Thema „Lärmminderung im Wohnumfeld mit unterschiedlichen Zeithorizonten (kurz-, mittel- und langfristig)", aufgestellt und in einzelnen Planungsmaßnahmen systematisch umgesetzt werden. Die gebietsorientierten Lärmminderungspläne sollen jeweils Aussagen zur Situation und zu bestehenden Konflikten, zu Hauptlärmquellen, zu Lösungsvorschlägen, zum Planungsstand und zu erforderlichen Planungsaktivitäten enthalten.

Die Auswahl der gebietsorientierten Lärmminderungspläne, die Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs und die Umsetzung wird durch die in der Stadtverwaltung gebildete Arbeitsgemeinschaft Lärmminderung vorbereitet und begleitet.

Mit dem Instrument der gebietsorientierten Lärmminderungsplanung wird die Möglichkeit eröffnet, bei der städtebaulichen Planung durch umweltverträgliche Entscheidungen kostspielige Fehlplanungen zu vermeiden und vielfache Einzelgutachten entbehrlich zu machen.

3.5.2 Klimaschutz

Grundsätzlich dienen alle Freiflächen, wie Grünflächen und Ackerflächen, aber auch Wälder, dem stadtklimatischen Ausgleich. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde der vorsorgende und der nachsorgende Klimaschutz berücksichtigt. Vorsorgender Klimaschutz bedeutet, dass bei der Planung neuer Siedlungsgebiete der Erhalt wichtiger Klimafunktionen berücksichtigt wurde. Im Rahmen des nachsorgenden Klimaschutzes werden Ausgleichsflächen für klimatische Ungunstgebiete geschaffen und Strömungsbarrieren abgebaut.

Die zu beachtenden Klimaschutzaspekte wurden durch im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg tätige Gutachter ermittelt. Um die klima- und immissionsökologischen Belange im Flächennutzungsplan berücksichtigen zu können, ist die Kenntnis der stadtklimatisch wirksamen, für den horizontalen Luftaustausch wichtigen räumlichen Grundbedingungen von Bedeutung:

Frisch-/Kaltluftbahnen und begrünte innerstädtische Ausgleichsräume stellen die wichtigsten Funktionsräume im Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge des Stadtgebiets während relativ windstiller, durch das Tag-/Nachttemperaturgefälle bestimmter Strahlungswetterlagen dar.

Innerstädtische Ventilationsbahnen sind die Leitbahnen für die durch „normale" Windereignisse wirksamen Austauschbedingungen für die Belüftung von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die Relevanz der Frisch-/Kaltluftbahnen für die Stadtbelüftung ist an bestimmte Mindestanforderungen gekoppelt. Bei klimaökologisch bedeutenden Frisch-/Kaltluftbahnen sollte eine Mindestbreite von 200 m nicht unterschritten werden. Da die Luftaustauschprozesse nur funktionieren, wenn ein entsprechender horizontaler Temperaturgradient zwischen Wirkungsraum (überwärmter Versiegelungsraum) und Ausgleichsraum (begrüntes Kaltluftentstehungsgebiet) besteht, ist die Art der Bodennutzung im Ausgleichsraum von Bedeutung. Die Wirksamkeit steigt von Acker- über Wiesennutzung bis zu Wald an. Grünflächen können deshalb durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden. Darüber hinaus kann die Topografie der Stadtlandschaft die Frisch-/Kaltluftströmungen entscheidend beeinflussen. Begrünte innerstädtische Ausgleichsräume werden bei einem entsprechenden Grünanteil durch die Leitbahnen selbst, hauptsächlich aber durch ausgedehnte Grünanlagen mit ausgeprägtem Gehölzbestand gebildet.

Bei windgeprägten, austauschstärkeren Witterungsbedingungen ist die Durchmischung der bodennahen Luftschicht und die Zufuhr lufthygienisch unbelasteter Luftmassen in die Siedlungsräume der Landeshauptstadt Magdeburg vor allem an barrierearme innerstädtische Ventilationsbahnen gekoppelt. Ventilationsbahnen in Bereichen mit einem höheren Emissionsanteil (Straßenzüge u.a.) führen dazu, dass hier einströmende Luftmassen mit lokal vorhandenen Luftschadstoffen angereichert werden. Die Funktion dieser Leitbahnen besteht somit in der Durchmischung der bodennahen Luftschicht. Die Immissionskonzentrationen nehmen in Folge der Verdünnungseffekte ab und die Luftschadstoffe werden abtransportiert.

Emissionsarme Ventilationsbahnen sind dem gegenüber im Bereich lufthygienisch relativ gering belasteter Räume, wie Grünflächen und elektrifizierte oder wenig genutzte Gleisanlagen, vorhanden.

Für innerstädtische Ventilationsbahnen ist bei einer Randbebauung mit fünfgeschossigen Altbauten eine Mindestbahnbreite von 30 m erforderlich. Entspricht der Verlauf der Leitbahn den Hauptwindrichtungen, besitzen die Leitbahnen auf Grund der höheren Durchströmungshäufigkeit eine größere Bedeutung.

Die klimatische Wirksamkeit der Leitbahnen und Ausgleichsräume in der Stadtlandschaft Magdeburgs wurde wie folgt ermittelt:

Eine sehr hohe Wirksamkeit als Frisch-/Kaltluftbahnen entfalten die Leitbahnen südliche und nördliche Elbtalaue als große, innenstadtnahe und emissionsarme Kaltluftliefergebiete. Eine hohe Bedeutung für das Stadtgebiet besitzt, bedingt durch den Reliefeinfluss, außerdem die Leitbahn Sülzetal im Bereich der Sohlener Berge.

Eine mittlere Wirksamkeit für die Stadtbelüftung kommt den Leitbahnen im Bereich bestimmter Eisenbahntrassen, in den Kleingartenbereichen Olvenstedter Röthe/Renneweg/Rennetal/An der Steinkuhle, Friedenshöhe/Neuer Friedhof Sudenburg, Kolonie Kleingrüneberg und auf den Grünflächen Großer Silberberg/Bördegarten/Holzweg und Schroteanlagen zu.

Eine hohe Wirksamkeit als innerstädtische Ausgleichsräume besitzen die größeren Grünflächen und Kleingärten mit hoher Kaltluftproduktivität und einer Anbindung an belastete Wirkungsräume. Hierzu gehören der Klosterbergegarten/Jahn-Sportplatz/Elbebahnhof, die Kleingartenanlagen im Bereich Faule Renne/Neu Olvenstedt und die Kleingärten, Ackerflächen und Friedhofsflächen im Bereich Neugrüneberg/ Cracau.

Eine hohe Wirksamkeit als innerstädtische Ventilationsbahnen besitzen Leitbahnen mit Ausrichtung zur primären Hauptwindrichtung, wenn sie trotz vorhandener Hindernisse eine genügend große Ausdehnung aufweisen. Hierzu zählen in Magdeburg die Gleisanlagen im Bereich des Hauptbahnhofs und die Kleingartenanlagen im Bereich der Faulen Renne. Weiterhin besitzen auch Leitbahnen eine hohe Wirksamkeit, die sehr rauhigkeitsarm sind und eine deutliche Quer- oder Längserstreckung aufweisen. Dies gilt beispielsweise für die Straßenzüge Walther-Rathenau-Straße, Breiter Weg, Otto-von-Guericke-Straße und Ernst-Reuter-Allee.

Von hoher Bedeutung ist zudem der Wirkungszusammenhang zwischen den hier aufgezeigten innerstädtischen Ventilationsbahnen und der großräumigen Leitbahn Elbe.

Die genannten klimatischen Wirkungen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Im Beiplan „Ökologische Baubeschränkungsbereiche" zum Flächennutzungsplan sind die Flächen für den Klimaschutz eingetragen, die unter Vorsorgeaspekten langfristig von Bebauung freigehalten werden sollen. Bei vorhandener geringfügiger Bebauung in diesen Bereichen ist eine weitere bauliche Verdichtung städtebaulich nicht gewollt. Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird insbesondere in den oben genannten Bereichen beabsichtigt, vertiefende klimatische Untersuchungen zu erstellen, falls durch einen Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation zu befürchten sind.

4. Erläuterung der Planinhalte

4.1 Wohnen

Vorhandenes Wohnraumangebot
Eine umfangreiche Erhebung der Wohnraumsituation in der Landeshauptstadt erfolgte zum 30.09.1995 im Rahmen der in den neuen Bundesländern durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung.
Zu diesem Zeitpunkt existierten in Magdeburg 141.966 Wohneinheiten. Zu Wohneinheiten zählen im Rahmen der amtlichen Statistik Wohnungen und sonstige Wohneinheiten. Als „sonstige Wohneinheiten" werden Wohneinheiten bezeichnet, die über keine Küche oder Kochnische verfügen. In Magdeburg waren 1995 139.219 Wohnungen und 2.747 sonstige Wohneinheiten vorhanden.

2.017 Wohneinheiten wurden 1995 für Nichtwohnzwecke genutzt und standen damit als Wohnraum nicht zur Verfügung. Unter Abzug dieser Wohneinheiten und von 83 Wohneinheiten, die ausschließlich für Ferien- und Freizeitzwecke genutzt wurden, standen den Magdeburgern 1995 insgesamt 137.489 Wohnungen und 2.324 sonstige Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 10: Wohneinheiten in Magdeburg am 30. September 1995 (Gebäude- und Wohnungszählung 1995)

	Wohnungen	**sonstige Wohneinheiten**	**Wohneinheiten (gesamt)**
Für Wohnzwecke genutzt oder leerstehend	137.489	2.324	139.813
Für NichtWohnzwecke genutzt	1.651	366	2.017
Ferien- und Freizeitwohneinheiten	79	4	83
Wohneinheiten in Unterkünften	-	53	53
Gesamt	**139.219**	**2.747**	**141.966**

Von den im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung erfassten Wohnungen wurden 20 Prozent bis 1918 und 23 Prozent zwischen 1919 und 1948 errichtet. 57 Prozent der Wohnungen wurden erst nach 1948 errichtet. Vier von fünf der nach 1948 errichteten Wohnungen und damit 45 Prozent des gesamten Wohnungsbestands waren in unterschiedlichen Montagebauweisen („Plattenbau" u. a.) errichtet worden.

Rund 15 Prozent der Wohnungen befanden sich in ein- und zweigeschossigen Gebäuden, 61 Prozent in drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden und 24 Prozent in Gebäuden mit sechs und mehr Geschossen.
Das Wohnraumangebot in Magdeburg verteilt sich unterschiedlich auf die verschiedenen Stadtteile. Einzelheiten können der Tabelle 13 und dem Übersichtsplan „Bevölkerungsdichte" entnommen werden.

Tabelle 11: Wohnungsbestand und Einwohnerdichte der Stadtteile 1995

Stadtteil	**Anteil am Wohnungsbestand (in %)**	**Wohnungen je Gebäude (Mittelwert)**	**Wohnungsdichte (Whg. je ha)**	**Einwohnerdichte (Einwohner je ha)**
22 Neu Olvenstedt	10,5	11	39	93
24 Stadtfeld Ost	9,5	7	40	69
01 Altstadt	7,4	13	27	44
30 Sudenburg	7,4	5	20	30
36 Leipziger Straße	6,9	9	29	51
06 Neue Neustadt	6,9	7	21	39
38 Reform	5,7	7	25	57
08 Neustädter See	5,4	14	16	35
12 Neustädter Feld	5,3	7	37	87
26 Stadtfeld West	5,1	4	15	31
04 Alte Neustadt	4,3	7	24	58
10 Kannenstieg	3,0	9	37	86
56 Cracau	3,0	4	16	30
44 Buckau	2,6	6	16	18
32 Ottersleben	2,1	2	2	4
Übrige (jeweils < 2 %)	14,9	1	2	4
Gesamtes Stadtgebiet	**100,0**	**5**	**7**	**14**

Die in großen Teilen kriegszerstörte Magdeburger Altstadt wurde nach 1945 in erheblichem Maß wieder mit Wohngebäuden bebaut und nimmt heute, trotz deutlicher Einwohnerverluste in den letzten Jahren, eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung ein. Magdeburg unterscheidet sich in dieser Hinsicht erheblich von vielen Großstädten in den alten Bundesländern, wo innerstädtisches Wohnen durch Büro- und ähnliche Nutzungen verdrängt wurde.

Die innenstadtnahen Stadtteile Stadtfeld Ost, Alte Neustadt, Buckau und Leipziger Straße sind durch Bausubstanz aus der Zeit vor 1918, aber auch durch Gebäude aus den Wiederaufbaujahren nach 1945 geprägt. Die Ausstattung und der Instandhaltungsgrad der Wohnungen in diesen Stadtteilen ist unterschiedlich. In Stadtfeld Ost wurden in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen saniert und modernisiert. Hingegen weist besonders Buckau erhebliche Wohnungsleerstände auf Grund mangelhafter Gebäudesubstanz auf, auch wenn durch die dort stattfindende Sanierungsmaßnahme in den letzten Jahren bereits deutliche Fortschritte erzielt wurden.

Die weiter außen liegenden Stadtteile Sudenburg und Neue Neustadt verfügen über einen Stadtteilkern aus der Zeit vor 1918, aber auch über unterschiedliche Gebäude mit Wohnungen aus anderen Zeiträumen. In Stadtfeld West, Cracau und der Neuen Neustadt befinden sich insbesondere ausgedehnte Siedlungen aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts. In den Stadtteilen Neu Olvenstedt, Neustädter Feld, Neustädter See, Kannenstieg und Reform befinden sich große, in den letzten Jahrzehnten errichtete Wohnsiedlungen, in denen sich ein erheblicher Teil des Wohnraumangebots in Magdeburg konzentriert. In diesen Stadtteilen wurden in den letzten Jahren in großem Umfang Wohnungen und Gebäude modernisiert und das Wohnumfeld verbessert. Dennoch kam es hier zu deutlichen Einwohnerverlusten. Ursache waren zum einen so genannte „demographische Wellen": Da die Wohnungen nach ihrer Errichtung bevorzugt jungen Familien zur Verfügung standen, wurden nun zur gleichen Zeit besonders viele Kinder erwachsen und zogen aus der elterlichen Wohnung aus. Hierdurch verringerten sich die Haushaltsgrößen und die Wohnungsbelegung. Zum anderen zogen jedoch auch ganze Familien in andere Stadtteile und ins Umland.

Das frühere Dorf Ottersleben war in den letzten Jahren einer der Wohnungsbauschwerpunkte der Landeshauptstadt und konnte erhebliche Einwohnergewinne verzeichnen.

Die im Folgenden benannten Stadtteile haben nur einen relativen geringen Anteil am Wohnungsbestand der Landeshauptstadt.

Der Wohnungsbestand im innenstadtnahen Stadtteil Werder aus der Zeit um 1900 und teilweise nach 1990 ist gering, da dort Erholungsnutzung dominiert. Auch Brückfeld verfügt nur über einen relativ kleinen Wohnungsbestand vorwiegend in einer Siedlung aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts.

Nordwest, Alt Olvenstedt, Diesdorf, Lemsdorf, Hopfengarten, Fermersleben, Salbke, Westerhüsen, Berliner Chaussee, Prester, Herrenkrug und Rothensee sind in jeweils unterschiedlichem Umfang durch Stadtrandlage, dörfliche Strukturen, Einfamilienhausbebauung und Siedlungen aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts gekennzeichnet. Ein großer Teil dieser Stadtteile konnte in den letzten Jahren, bedingt durch die dort stattfindende bauliche Entwicklung, Einwohnerzuwächse erzielen. In Salbke, Westerhüsen und Rothensee wurde eine solche Entwicklung allerdings teilweise durch die enge Nachbarschaft zu Industriebetrieben gehemmt. Die auch hier nach 1990 entstandenen Neubauwohnungen konnten den weiteren Verfall der Altbausubstanz nicht aufhalten. Einwohnerverluste waren die Folge.

Die erst vor wenigen Jahren nach Magdeburg eingemeindeten Stadtteile Pechau und Randau-Calenberge weisen weiterhin einen rein dörflichen Charakter auf.

Die Stadtteile Sülzegrund, Großer Silberberg, Beyendorfer Grund, Zipkeleben, Kreuzhorst, Industriehafen und Gewerbegebiet Nord spielen als Wohnort kaum eine Rolle, da hier industrielle Nutzung bzw. unbesiedelter Landschaftsraum vorherrschen.

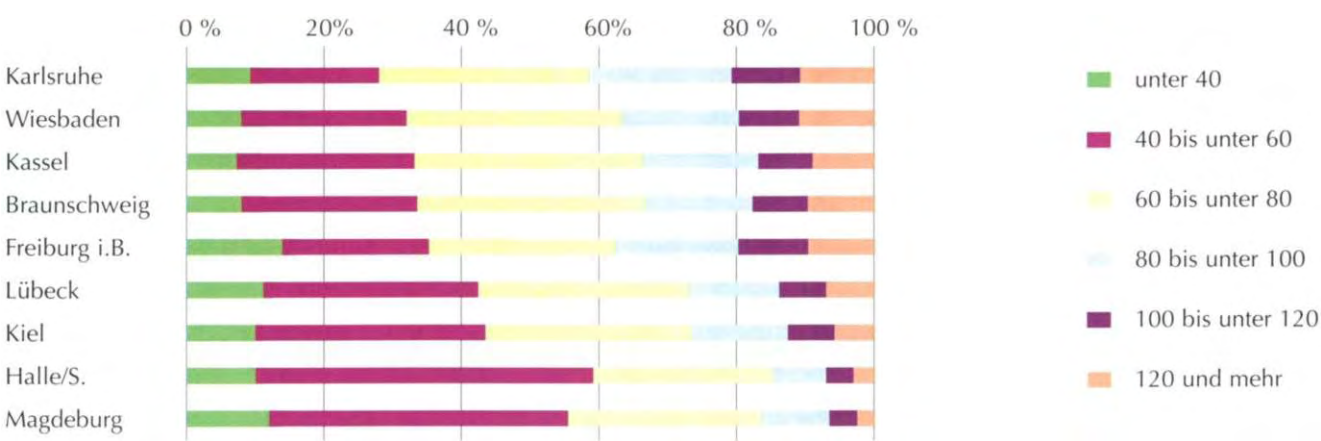
Zwischen 1995 und Ende 1998 hat sich das Wohnraumangebot in Magdeburg vorwiegend durch Wohnungsneubau um rund 5.750 Wohnungen auf rund 145.000 Wohnungen erhöht. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Baulücken in innerstädtischen Stadtteilen geschlossen und Brachen revitalisiert. So wurden beispielsweise an der Bleckenburgstraße in Buckau rund 200 Wohnungen in Elblage unter Einbeziehung eines alten Speichers errichtet. Andererseits wurden auch neue Baugebiete für die stark nachgefragten Einfamilienhäuser erschlossen. Hierzu gehören die Baugebiete Saures Tal und An den Röthen I und II in Alt Olvenstedt mit zusammen rund 450 Wohnungen und die Baugebiete Amtsgartenstraße (120 Wohnungen) und Auf den Höhen I (260 Wohnungen) in Ottersleben.

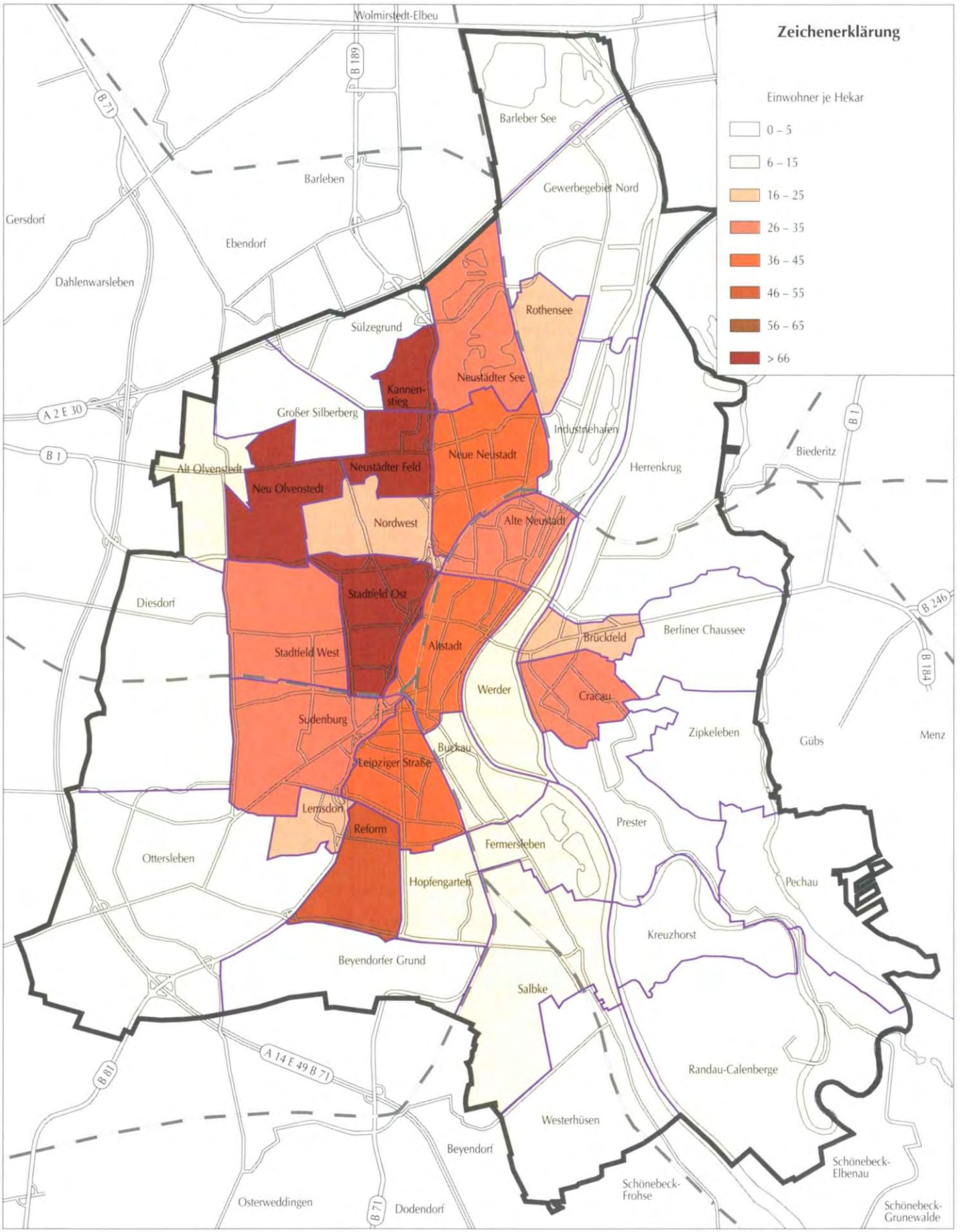
Der Magdeburger Wohnungsbestand weist jedoch, unter anderem bedingt durch die Wohnungs- und Baupolitik in der DDR, andere qualitative Merkmale auf als der Wohnungsbestand in Städten ähnlicher Größenordnung in den alten Bundesländern.

Die Wohnungsbaupolitik der DDR förderte vorwiegend die Errichtung vielgeschossiger Wohngebäude mit relativ kleinen Wohnungen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern wurde hingegen kaum verfolgt.

Bezüglich der Zahl der Räume weicht der heutige Wohnungsbestand in Magdeburg nicht vom Wohnungsbestand in Städten ähnlicher Größenordnung in den alten Bundesländern ab. Jedoch verfügen die Wohnungen in Magdeburg, wie auch in anderen Großstädten in den neuen Bundesländern, bei gleicher Raumzahl im allgemeinen über eine deutlich geringere Wohnfläche (Vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Wohnungen nach m² Wohnfläche in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl (in %)



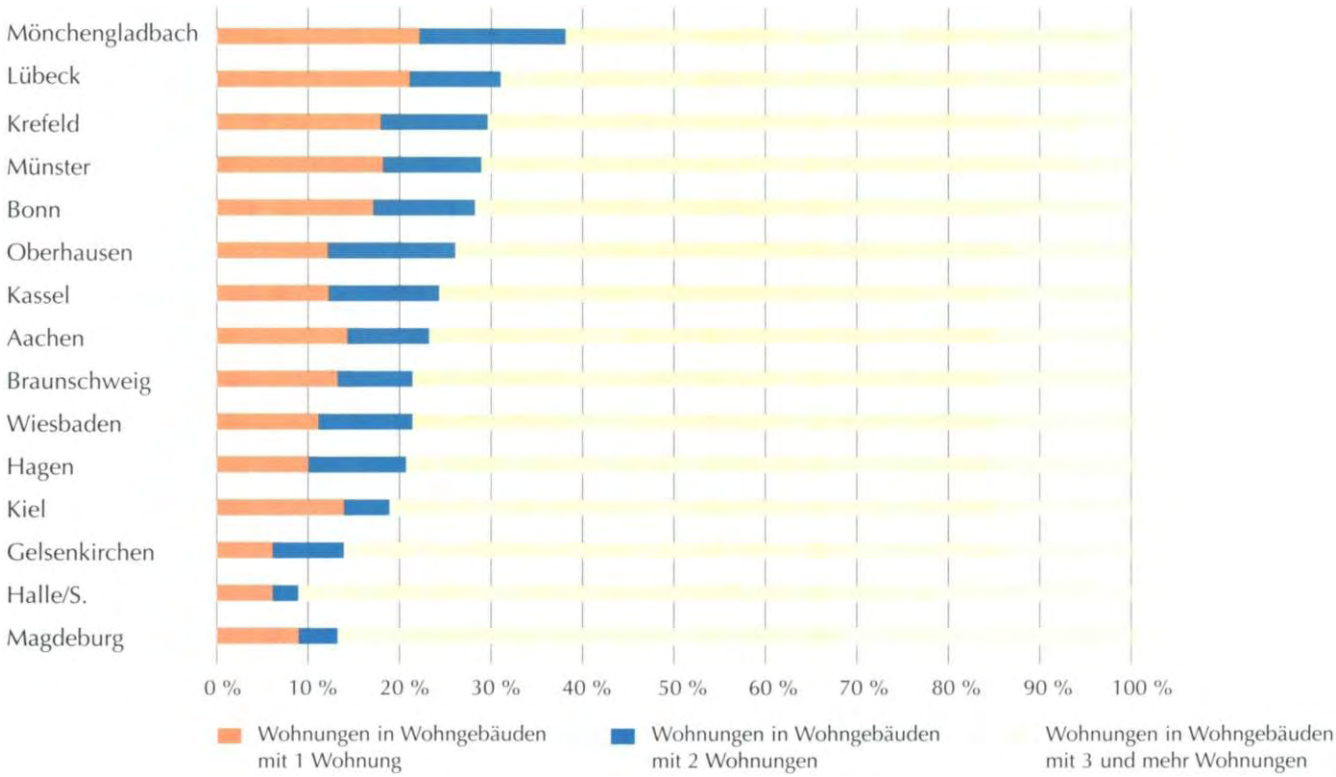


Übersichtsplan 1 : Bevölkerungsdichte

In Magdeburg existieren, wie auch in anderen Großstädten in den neuen Bundesländern, erheblich weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in den meisten Städten ähnlicher Größe in den alten Bundesländern (Vgl. Abbildung 10). In den letzten Jahren bestand in Magdeburg eine sehr hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Im Umland entstandene Einfamilienhausgebiete wurden vorwiegend von Magdeburgern besiedelt. Dies führte bereits zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im Stadtgebiet. Hieraus ist zu schließen, dass sowohl die geringe Größe vieler Wohnungen in Magdeburg wie auch die geringe Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern den Wohnwünschen und Wohnbedürfnissen zumindest von Teilen der Bevölkerung nicht gerecht wird.
Neben den beschriebenen, quantitativ fassbaren Defiziten der Wohnungen und Wohngebäude bestehen in vielen Wohngebieten in Magdeburg auch in Zahlen bisher nicht erfasste Mängel des Wohnumfelds und andere städtebauliche Mängel.
In verschiedenen Wohngebieten vorwiegend aus der Zeit um 1900 sind noch eng bebaute Hinterhöfe vorhanden. Die Gestaltung des Wohnumfelds und die Ausstattung mit Grünflächen und Kinderspielplätzen ist nicht ausreichend.
Auch in verschiedenen Wohngebieten aus den letzten Jahrzehnten ist die Anordnung mancher Gebäude städtebaulich nicht befriedigend und das Wohnumfeld weist Mängel auf.

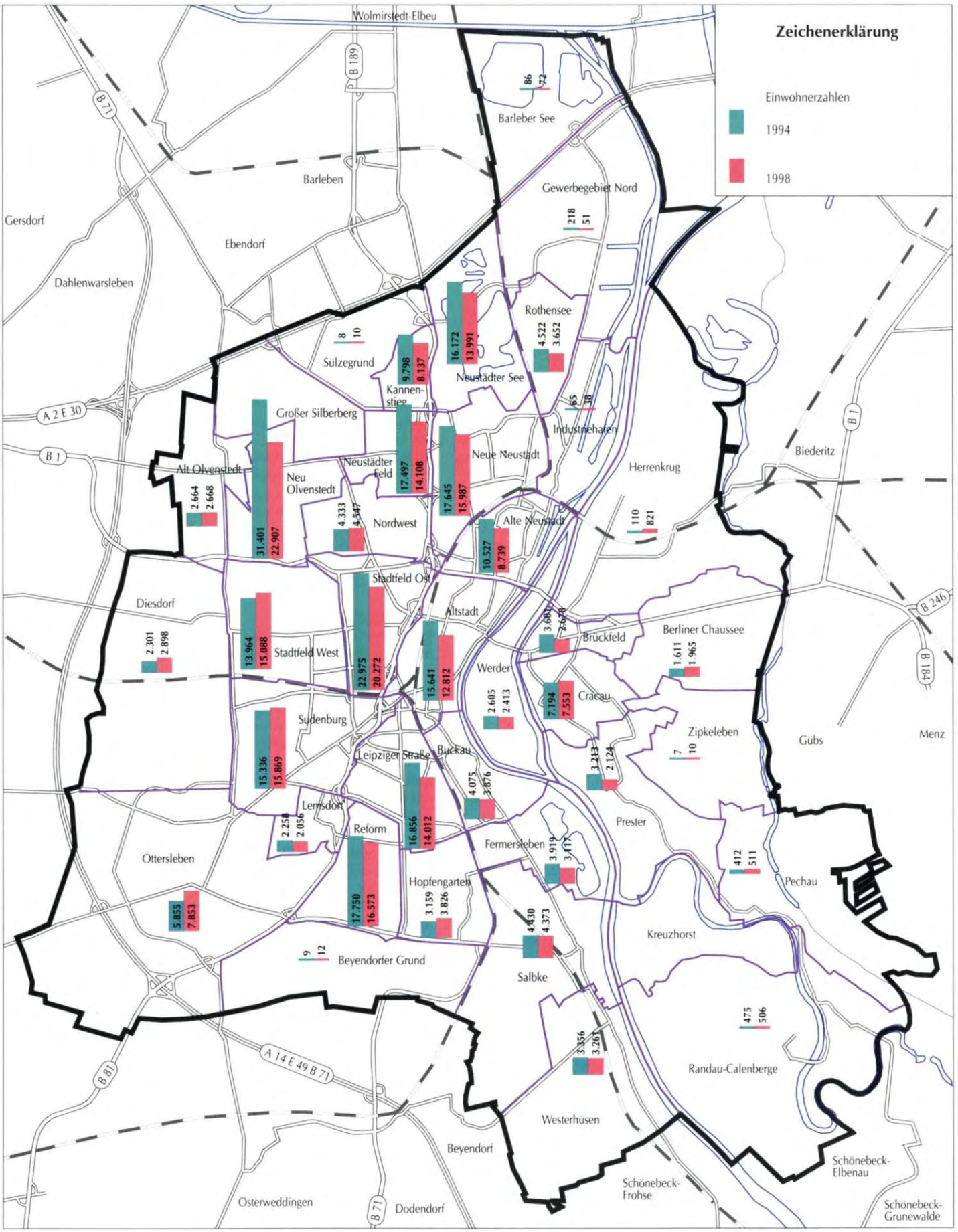
Sowohl in Altbau- wie auch insbesondere in Neubaugebieten aus den letzten Jahrzehnten bereitet der ruhende Verkehr besondere Probleme. Diese Gebiete wurden für einen erheblich niedrigeren Motorisierungsgrad als heute vorhanden geplant. Flächen, die ursprünglich für eine anderweitige Verwendung vorgesehen waren, werden deshalb zunehmend als Parkplätze genutzt. Hierdurch entstehen häufig Störungen und Gefährdungen.

Abbildung 10: Wohnungen in Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen je Gebäude in Magdeburg und Städten vergleichbarer Einwohnerzahl



Künftiger Bedarf an Wohnraum

Der künftige Wohnraumbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, den zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab.
Maßgeblich für die von jedem Haushalt beanspruchte Wohnfläche sind die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Haushalte. Weiterhin spielen jedoch auch die individuellen Wohnwünsche und die individuelle Verwendung der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für Wohnzwecke oder aber für andere Güter eine Rolle.
Da die Landeshauptstadt Magdeburg im letzten Jahrzehnt einen tiefgreifenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umbruch erlebt hat, ist eine Prognose des künftig nachgefragten Wohnraums mit besonderen Schwierigkeiten verbunden.
Die zu erwartende zukünftige Bevölkerungsentwicklung wurde bereits im Abschnitt 3.1 besprochen. Als Zielzahl werden im Rahmen des Flächennutzungsplanes 225.000 Einwohner im Jahr 2010 angenommen. Über diesen Zeitraum hinausgehende Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und damit auch zur Wohnraumnachfrage sind für den Flächennutzungsplan wegen der großen Unsicherheit, mit der sie behaftet sind, wenig sinnvoll.
Die Haushaltsgröße in Magdeburg hat, laut Mikrozensus in den letzten Jahren fortlaufend abgenommen. Sie lag am 30. April 1998 im Mittel bei 2,04 Einwohnern je Haushalt. Ursache dürfte vor allem der Rückgang der Geburtenziffer, aber auch die Abwanderung großer Haushalte ins Umland sein.
Auf Grund der weiterhin niedrigen Geburtenziffer wird die Haushaltsgröße voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter abnehmen. Andererseits strebt die Landeshauptstadt an, durch die Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser und die Aufwertung der bestehenden Stadtquartiere Familien in Magdeburg attraktive Wohnmöglichkeiten zu bieten und nach Möglichkeit den Zuzug von jungen Familien zu fördern.
Der Flächennutzungsplan orientiert sich an einer künftigen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt. Bei einer angenommenen Belegung von 1 Haushalt je Wohnung ergibt sich im Jahr 2010 ein Wohnraumbedarf von 125.000 Wohnungen.



Übersichtsplan 2: Einwohnerzahlen

Ende 1998 waren in Magdeburg 18.675 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet und hatten hier zumindest teilweise auch Zweitwohnungen inne. Genaue Zahlen zu vorhandenen Zweitwohnungen liegen nicht vor. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird angenommen, dass nur etwa die Hälfte der mit Zweitwohnsitz Gemeldeten, und damit rund 9.300 Personen, eigenen Wohnraum belegen. Weiterhin wird angenommen, dass die Zahl der Zweitwohnungen bis Ende 2010 in etwa unverändert bleibt. Somit entsteht unter Berücksichtigung einer Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rund 5.000 Wohnungen.

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt erfordert eine gewisse Reserve an Wohnungen, um Umzüge entsprechend den je nach Alter und Familienstand wechselnden Wohnwünschen zu ermöglichen. Auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern oft zeitweisen Leerstand von Wohnungen und sind in Magdeburg im nächsten Jahrzehnt noch in erheblichem Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 % erhöht sich der Wohnraumbedarf in Magdeburg auf rund 133.000 Wohneinheiten. Der Wohnraumbedarf im Jahr 2010 wird damit quantitativ durch die heute bereits vorhandenen Wohnungen abgedeckt.

Qualitative Entwicklung des Wohnraumangebotes

Im nächsten Jahrzehnt ist im Magdeburger Raum mit einer weiteren Angleichung der Löhne und Gehälter an das Niveau der alten Bundesländer zu rechnen. Es ist zu hoffen, dass die angestrebte Ansiedlung neuer Betriebe und die Entwicklung des bereits hier ansässigen Gewerbes die Arbeitslosigkeit zurückgehen lässt. Auch hierdurch ist mit einer Erhöhung der Einkommen und auch der Ansprüche an Wohnraum zu rechnen.

Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, ihren Einwohnern ein vielseitiges Wohnraumangebot innerhalb der Stadtgrenzen zu bieten und attraktiv für Zuziehende zu sein.

Wenn die bisher stattfindende Abwanderung ins Umland nicht gebremst wird, droht unter anderem das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen im Stadtgebiet auf Grund selektiver Abwanderung, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch häufige Pendelfahrten zwischen Stadt und Umland und die mangelhafte Auslastung der im Stadtgebiet vorhandenen sozialen Infrastruktur.

Ein attraktives Wohnraumangebot ist auch Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben mit hochwertigen Arbeitsplätzen.

Um den zukünftigen Wohnungswünschen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine Qualifizierung des Wohnraumangebotes in Magdeburg unabdingbar. Die oben dargestellten Mängel (vgl. S. 87) müssen deshalb beseitigt werden.

Erforderlich ist die Modernisierung vieler Wohnungen. Dies umfasst insbesondere den Ersatz vorhandener Ofenheizungen durch andere Heizungsarten und die Beseitigung von baulichen Mängeln bei einem Teil des Gebäudebestands. Diese Maßnahmen sind nicht unmittelbar für den Flächennutzungsplan relevant, da sie sich auf den Bedarf an Wohnbauland nicht auswirken.

Wie oben aufgezeigt, sind die Wohnungen in Magdeburg relativ klein und entsprechen insofern nicht mehr den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Deshalb werden künftig Wohnungszusammenlegungen erforderlich werden, oder aber der Abriss von Gebäuden mit zu kleinen Wohnungen und der Neubau von Gebäuden mit weniger, aber größeren Wohnungen.

Innerhalb der Magdeburger Altbaugebiete wird künftig in gewissem Umfang Wohnraum in schlecht belichteten Hinterhäusern und anderen beengten Situationen entfallen müssen. Ähnliches gilt mancherorts im Interesse des Immissionsschutzes für Wohnraum, der in enger Gemengelage mit Industriebetrieben oder an Hauptverkehrsachsen angeordnet ist. Auf der anderen Seite sind in bestehenden Wohngebieten Baulücken vorhanden, deren Schließung städtebaulich oft wünschenswert ist. Genaue Zahlen zum Umfang der genannten Situationen liegen nicht vor und sind nur im Rahmen einer detaillierten Analyse der jeweiligen örtlichen Situation zu gewinnen.

In bestimmten Magdeburger Wohnsiedlungen, die in den letzten Jahrzehnten in Montagebauweisen errichtet wurden, stehen in erheblichem Umfang Wohnungen leer. Ursache hierfür sind nicht nur Ausstattung und Zustand der Wohnungen, sondern vor allem die Wohnform und das städtebauliche Umfeld. Um hier eine Attraktivitätssteigerung zu erreichen, sind Um- und Rückbauten im Wohnungsbestand erforderlich. Denkbar ist der teilweise Rückbau von Gebäuden. Ebenso kommt der vollständige Rückbau von Gebäuden, beispielsweise von vielgeschossigen Wohnhochhäusern, und die anschließende Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern in Frage. Durch den Rückbau von Gebäuden können auch Flächen für dringend benötigte Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder für Grünflächen gewonnen werden. Die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe im Rahmen der angestrebten Nutzungsmischung würde ebenfalls zu einer Belebung und Aufwertung der Gebiete beitragen.

Aussagen zur Zahl der durch Um- und Rückbau im Bestand entfallenden Wohnungen und zur Zahl der auf diesen Flächen gegebenenfalls zu errichtenden Einfamilienhäuser sind ohne detaillierte Analyse der jeweiligen örtlichen Situation nur schwer möglich. Die konkrete Gestaltung erfolgt durch die Eigentümer der Wohnungen und ist durch die Landeshauptstadt nur begrenzt zu steuern.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage überschlägiger Ermittlungen von einem Saldo von rund 25.000 durch die genannten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestands entfallenden Wohneinheiten ausgegangen. Diese Zahl muss künftig beim Vorliegen konkreter Untersuchungen einzelner Baugebiete und bei Bekanntwerden der beabsichtigten Vorgehensweise der privaten Eigentümer überprüft und fortgeschrieben werden.

Neue Bau flächen

Unter Berücksichtigung der im Saldo im Bestand entfallenden rund 25.000 Wohnungen ist auch der Neubau von rund 14.500 Wohnungen auf bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen erforderlich, um im Jahr 2010 einen Wohnungsbestand von 133.000 Wohnungen zu erreichen. Deshalb sind im Flächennutzungsplan auch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, die bisher anderweitig genutzt wurden.

Ziel ist der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Das heißt, Wohnungsneubau außerhalb vorhandener Wohngebiete soll vorwiegend auf innerstädtischen Gewerbe- und Bahnbrachen und anderen ungenutzten Flächen sowie auf früher militärisch genutzten Flächen (Konversionsflächen) durchgeführt werden. Geeignet sind Gewerbebrachen, auf denen beispielsweise auf Grund vorhandener benachbarter Wohnbebauung eine künftige gewerblich-industrielle Nutzung nicht mehr vorgesehen ist. Bei der Nutzung von Gewerbebrachen bedarf die Immissionssituation durch im Einzelfall vorhandene, noch produzierende benachbarte Betriebe besonderer Beachtung. Auch die im Einzelfall gegebenenfalls vorhandene Belastung des Bodens durch die frühere gewerblich-industrielle Nutzung muss berücksichtigt werden. Ähnliches gilt auch für Konversionsflächen und Bahnbrachen. Eine Nutzung mancher Flächen wird deshalb erst mittelfristig möglich sein.

Für Wohnungsneubau sind in Einzelfällen auch ehemalige meist mit Ställen bebaute landwirtschaftliche Betriebsflächen geeignet. Diese Flächen liegen allerdings oft in zu peripherer Lage und sind somit nur ungünstig zu erschließen und infrastrukturell zu versorgen. Auch würde eine Bebauung dort zum Teil Natur und Landschaft nachteilig beeinflussen.

Vorhandene Kleingartenflächen sind im Allgemeinen nicht für den Wohnungsbau vorgesehen, da sie für die Erholungsnutzung erhalten bleiben sollen.

Auf Grund des benötigten Flächenumfangs werden auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für Wohnungsbau herangezogen.

Tabelle 12: Neue Bauflächen mit Wohnnutzung (nach einzelnen Flächen)

Stadtteil	Baugebiet	B-Plan-Nr.	Gebiets-art	Brutto-bauland (ha)	Wohnungs-baupoten-zial (Whg.)
01 Altstadt	Elbebahnhof	242-1	M	6	600
Ol Altstadt	Maybachstraße/ Westl. Bahnhofstraße/ Nördl. Hallische Straße	237-4 238-3	M	15	1.500
04 Alte Neustadt	Handelshafen		M	10	580
04 Alte Neustadt	Bördebrauerei	174-1	M	5	200
06 Neue Neustadt	Schöppensteg		W	2	40
12 Neustädter Feld	Lerchenwuhne	111-3	W	5	130
18 Nordwest	Holzweg		W	3	30
20 Alt Olvenstedt	An den Röthen	225-3	W	15	1 50
22 Neu Olvenstedt	Olvenstedt 5.2	301-2	W	8	150
22 Neu Olvenstedt	St.-Josef-Straße	301-3	w	2	30
24 Stadtfeld Ost	Schlachthof	223-1	W/M	11	1.100
24 Stadtfeld Ost	Steinkuhle Süd	205-2	w	7	50
26 Stadtfeld West	Kümmelsberg-Ostseite	301-1	W/M	13	200
26 Stadtfeld West	Harsdorfer Straße/Vogelbreite	302-2	w	4	100
26 Stadtfeld West	Beimsstraße/Flechtinger Straße	308-1	M	5	200
26 Stadtfeld West	Hohendodeleber Straße		M	5	150
28 Diesdorf	Dreibrückenstraße		W	4	100
28 Diesdorf	Remkersleber Weg		w	2	50
28 Diesdorf	Hohendodeleber Weg	365-1	w	3	50
28 Diesdorf	Schleibnitzer Weg		w	3	50
28 Diesdorf	Kümmelsberg-Westseite	368-1	W/M	10	270
30 Sudenburg	Brenneckestraße West (Nord)	334-1 u. a.	M	10	400
30 Sudenburg	Brenneckestraße West (Süd)	341-2	M	3	100
30 Sudenburg	Kroatenberg		W	27	300
30 Sudenburg	Sudenburger Wuhne-West		w	15	150
30 Sudenburg	Braunschweiger Straße	362-2	w	11	300
30 Sudenburg	Bahnhof Sudenburg		M	4	200
32 Ottersleben	Niendorfer Straße		w	4	50
32 Ottersleben	Osterweddinger Straße	349-1	W/M	36	700
32 Ottersleben	Wanzleber Chaussee	353-1	w	19	300
32 Ottersleben	Frankefelde-Ostseite	354-1	w	24	300
32 Ottersleben	Auf den Höhen II	354-4	w	16	220
32 Ottersleben	Auf den Höhen III		w	16	150
34 Lemsdorf	Lemsdorf/Klinketal	343-1	w	3	150
36 Leipziger Straße	SKET-Nordareal/Insel	410-1	W/M	18	1.000
38 Reform	Salbker Chaussee/Junoweg	428-1	W/M	15	200
38 Reform	Kirschweg/Hermann-Hesse-Str.		M	3	50
40 Hopfengarten	Am Hopfengarten	431-1	W/M	30	300
44 Buckau	Wasserwerk Buckau		W	2	120
46 Fermersleben	Felgeleber Straße		w	4	50
48 Salbke	RAW		M	10	200
48 Salbke	Lüttgen-Salbke		W	4	150
50 Westerhüsen	Sohlener Straße Nord		w	30	350
50 Westerhüsen	Sohlener Straße Süd		w	13	170
50 Westerhüsen	Welsleber Straße	484-1	M	15	200
50 Westerhüsen	Am Wellenberge	489-1	w	5	90
52 Brückfeld	Brückfeld-West	250-2 253-2	M	4	250
56 Cracau	Cracauer Straße	262-1	W/M	3	100
56 Cracau	Neugrüneberg	266-1	W	9	200
58 Prester	Klusdamm/Thomas-Mann-Straße	267-1	W/M	15	200
58 Prester	Mühlenberg		W	4	100
60 Zipkeleben	Neu Prester	268-1	w	4	150
64 Herrenkrug	Biederitzer Busch/Herrenkrug	253-3 253-5 u. a.	w	22	300
66 Rothensee	Niegripper Straße	102-2	w	12	150
74 Pechau	An der Nachtweide	74-3	w	4	50
76 Randau-Calenberge	Biesengrund	76-1	w	4	30
76 Randau-Calenberge	Am Schloss		w	2	40
76 Randau-Calenberge	An der Elbenauer Landstraße		w	2	20
Summe				**560**	**13.520**

Bevorzugt werden die auf Grund der historischen Entwicklung in Magdeburg häufig vorhandenen inselartigen Landwirtschaftsflächen inmitten bereits bebauter Bereiche für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Hierbei sind allerdings die Belange des Naturschutzes und Stadtklimas zu beachten.
Die Auswahl bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Stadtrandlage erfolgte unter anderem unter den Gesichtspunkten einer möglichst guten Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur, einer möglichst geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und der Vermeidung von negativen Folgen für das Klima in der Stadt.
Wohnungsbau in Stadtrandlage ist deshalb vorwiegend im Westen und Südwesten der Landeshauptstadt in den Stadtteilen Olvenstedt, Stadtfeld, Diesdorf, Sudenburg, Ottersleben und Westerhüsen vorgesehen. Der Norden der Landeshauptstadt ist als gewerblich-industrieller Entwicklungsschwerpunkt für Wohnungsbau nur sehr eingeschränkt geeignet. Im Osten und Südosten bestehen vor allem durch den Naturschutz erhebliche Einschränkungen. Der hier vorhandene Landschaftsraum soll weitestmöglich erhalten bleiben, um neben der Naturschutzfunktion auch die hier mögliche, großstadtnahe schonende Erholungsnutzung zu sichern und auszubauen.

des Bruttobaulands das gesamte Baugebiet umfasst, werden in der Spalte Wohnungen nur die nach derzeitigem Planungsstand dort tatsächlich noch zu errichtenden Wohnungen erfasst.
Insgesamt ist auf den neu zu erschließenden und umzunutzenden Bauflächen ein Wohnungsbaupotenzial von 13.520 Wohnungen vorhanden (siehe Tabelle 13).
Ergänzend erfolgen im Flächennutzungsplan an verschiedenen Stellen kleinere Abrundungen der vorhandenen Bebauung, um eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten. Die dort vorgesehenen Bebauungsstrukturen werden sich an den jeweils angrenzenden, je nach Fläche unterschiedlichen Bebauungsstrukturen orientieren. Entsprechend variiert auch die mögliche Bebauungsdichte sehr stark. Auf diesen Flächen können überschlägig ermittelt weitere rund 1.000 Wohnungen errichtet werden.
Im Ergebnis ermöglicht der Flächennutzungsplan auf umzunutzenden und auf neu zu erschließenden Bauflächen die Errichtung der benötigten rund 14.500 Wohnungen.
Eine Differenzierung in Baugebiete (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet) und eine abschließende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung auf diesen Flächen erfolgt durch den Flächennutzungsplan nicht. Entsprechende Regelungen können im Rahmen von Bebauungsplänen getroffen werden.

Tabelle 13: Neue Bauflächen mit Wohnnutzung im Überblick

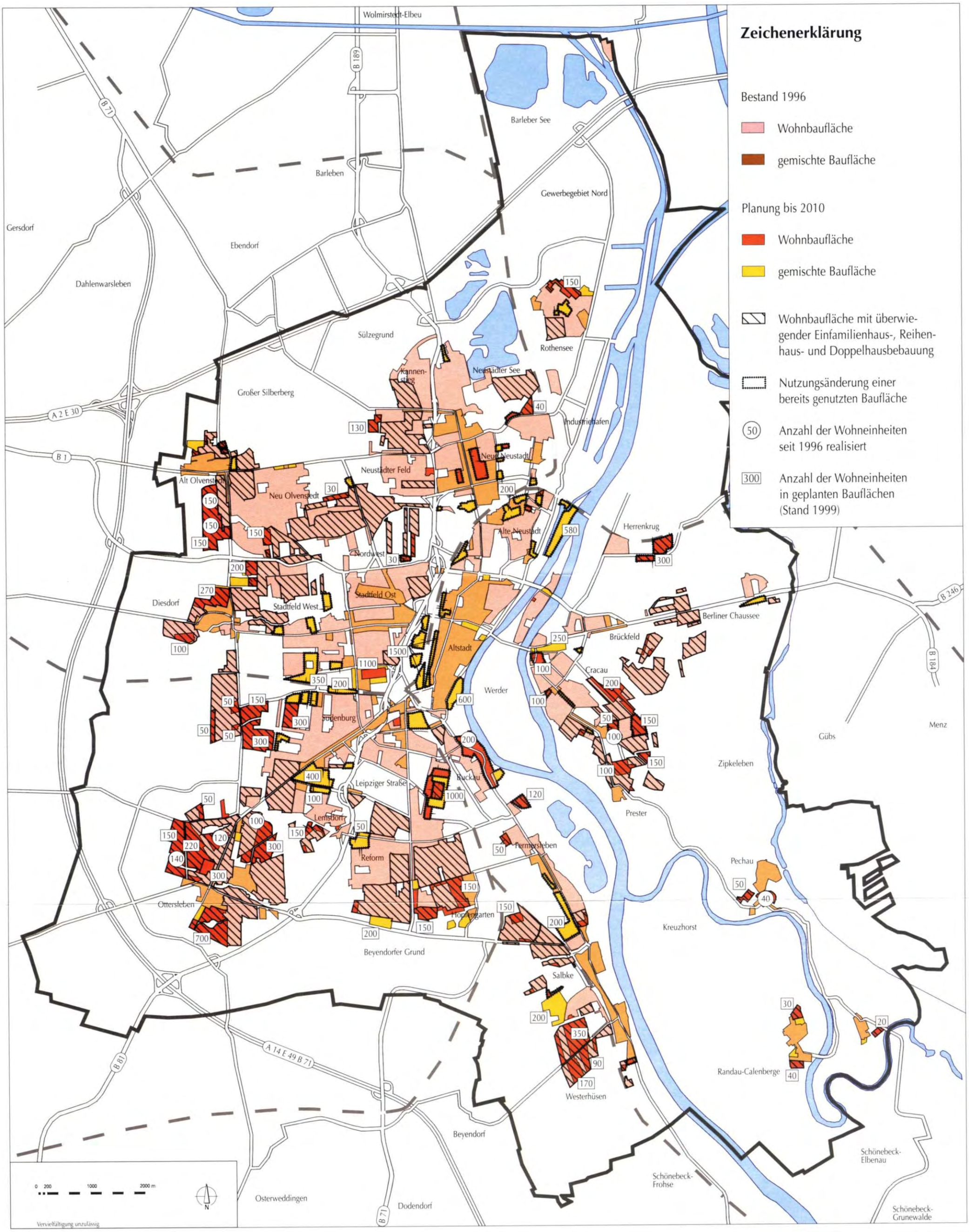
	Bruttobauland (ha)	**Wohnungsbaupotenzial (Whg.)**
Umnutzung bisher baulich oder ähnlich genutzter Flächen	155	7.410
Neuerschließung, vorwiegend von Landwirtschaftsflächen	405	6.160
Summe	**560**	**13.520**

Die neu dargestellten Wohnbauflächen sind im Wesentlichen für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen. Auf den dargestellten gemischten Bauflächen in innerstädtischer Lage wird hingegen unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsmischung und des städtebaulichen Umfelds auch eine mehrgeschossige Bauweise und die Errichtung von Geschosswohnungen angestrebt.
Die im Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen können dem Übersichtsplan und Beiplan „Wohnen" entnommen werden. Sie sind in Tabelle 14 im Einzelnen aufgeführt. Die in der Tabelle genannte Größe des Bruttobaulands entspricht der für eine Nutzung vorgesehenen Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche. Sie ist nicht identisch mit der Gesamtfläche der für die Baugebiete zum Teil bereits erstellten Bebauungspläne, deren Nummer informationshalber genannt wird. Manche Baugebiete befinden sich bereits in der Realisierung oder sind teilweise bebaut. Während die angegebene Größe

Wohnungsbilanz
Die in den nächsten Jahren geplante Wohnraumentwicklung in der Landeshauptstadt kann im Ergebnis der Tabelle 14 entnommen werden.
Die vorgesehene Entwicklung und Qualifizierung wird es ermöglichen, das Wohnraumangebot in Magdeburg erheblich attraktiver zu machen und hierdurch den Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen der Bevölkerung zu entsprechen.
Wegen der derzeit nur schwer vorhersagbaren wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung ist künftig eine fortlaufende Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt erforderlich, die gegebenenfalls eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich machen wird.

Tabelle 14: Wohnungsbilanz

	Wohnungen
Bestand Ende 1998	145.000
- für NichtWohnzwecke genutzt	- 1.500
- Umbau bestehender Wohngebiete (Saldo)	- 25.000
+ Neubau auf bisher anderweitig genutzten Flächen	+ 14.500
= Bestand um 2010	**= 133.000**



Übersichtsplan 3: Wohnen

4.2 Gewerbe

Die angestrebte künftige wirtschaftliche Entwicklung Magdeburgs wurde bereits im Abschnitt 3.2 besprochen. Hier werden nun die sich daraus für die städtebauliche Planung ergebenden Anforderungen untersucht.

Ausgangslage

Für gewerbliche Zwecke werden gegenwärtig Baugebiete jeder Art genutzt. So befinden sich in Wohngebieten häufig Läden oder Dienstleistungsbetriebe. Mischgebiete nach der Baunutzungsverordnung dienen sowohl dem Wohnen wie auch dem nicht störenden Gewerbe. Das verarbeitende Gewerbe, aber auch manche andere Betriebsart, konzentriert sich auf Gewerbe- und Industriegebiete.

Genaue Angaben zum Arbeitsort der Beschäftigten innerhalb der Stadt Magdeburg liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass sie je nach Branche in unterschiedlichem Umfang in Gebieten tätig waren, die nach der Baunutzungsverordnung als gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen oder Sonderbauflächen anzusprechen wären. Anhand von Erfahrungswerten wurde deshalb eine grobe Einteilung der Beschäftigten auf die unterschiedlichen Bauflächen vorgenommen.

Aus Tabelle 15 kann die überschlägig ermittelte Zahl der auf gewerblich-industriellen Bauflächen Beschäftigten entnommen werden. Als gewerblich-industriell genutzte Flächen werden hier die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (Zweckbestimmungen „Hafen", „GVZ", „Forschung", „Einzelhandel") dargestellten Flächen bezeichnet.

Zur Vorbereitung des Flächennutzungsplanes erfolgte 1999 eine umfassende Bestandserhebung der gewerblich-industriellen Bauflächen in Magdeburg. Es wurde ermittelt, dass 716 ha Fläche gewerblich-industriell genutzt wurden. Somit entfielen, wenn die in Tabelle 15 durchgeführte Schätzung als Grundlage verwendet wird, auf jeden auf gewerblich-industriellen Flächen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Durchschnitt rund 175 m² Bruttobauland.

Der Gesamtbestand an Büroflächen in Magdeburg ist, so eine Erhebung der Firma Aengevelt, in den letzten Jahren durch die verstärkte Neubautätigkeit von etwa 450.000 m² Bruttogeschossfläche (1990) auf etwa 900.000 m² (1998) angestiegen. 1998 standen, so die Erhebung der Firma Aengevelt, rund 205.000 m² Bruttogeschossfläche leer. Dies entsprach 23 % des Bestandes.

Tabelle 15: Beschäftigte am 31.12.1997 am Arbeitsort Magdeburg auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Schätzung)

Wirtschaftssektor	**Beschäftigte gesamt**	**davon auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (in %)**	**davon auf gewerblich-industriell genutzten Flächen**
Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	14.951	100	15.000
Baugewerbe	11.782	100	12.000
Handel	13.122	40	5.000
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	10.544	40	4.000
Dienstleistungen, soweit von Unternehmen und freien Berufen erbracht	33.612	15	5.000
Sonstige	31.163	0	0
Gesamt	**115.174**		**41.000**

Künftiger Flächenbedarf

Die künftig angestrebte Wirtschaftsentwicklung wurde bereits oben im Abschnitt 3.2 diskutiert. Die dort genannten, künftig auszubauenden Wirtschaftssektoren benötigen in unterschiedlicher Weise Bauflächen.

Während verarbeitendes Gewerbe vorwiegend Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten nachfragt, siedeln sich Betriebe in den Bereichen Dienstleistungen und Tourismus vor allem auf innenstadtnahen gemischten Bauflächen an.

Der künftige Bedarf an Gewerbe- und Industriegebieten in Magdeburg lässt sich nur grob abschätzen. Je nach Branche, Produktionsweise und Intensität der Grundstücksnutzung schwankt die Flächenbeanspruchung je Arbeitsplatz sehr stark. Eine Steuerung im Sinne flächensparender Bau- und Nutzungsweisen ist wegen des großen Angebots an Gewerbeflächen in der Region nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann deshalb nur eine überschlägige Schätzung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgen.

Als Grundlage für die Flächenbedarfsermittlung wird auf die im Abschnitt 3.2 (S. 38) erörterte angestrebte wirtschaftliche Entwicklung Bezug genommen. Dort wurde von einer Beschäftigtenzahl von maximal rund 147.000 (Variante 1), voraussichtlich aber eher rund 131.000 (Variante 2) am Ende des nächsten Jahrzehnts ausgegangen.

Es ist Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, verträgliche gewerbliche Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Verwaltung) bevorzugt auf gemischten Bauflächen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren anzusiedeln, um so zur Verkehrsvermeidung beizutragen, die Wiedernutzung historischer Gebäude und die Wiederherstellung der historischen Stadtgestalt zu fördern und ein lebendiges, attraktives Stadtbild zu sichern. Gewerblich-industrielle Flächen sollen vorrangig für solche Betriebe bereitgehalten werden, die sie auf Grund ihrer Produktionsweise benötigen. Deshalb wird künftig die in Tabelle 16 dargestellte, gegenüber Tabelle 15 veränderte Verteilung der Beschäftigten auf gewerblich-industriell genutzte und andere Flächen angestrebt.

Unter Berücksichtigung der Verteilung gemäß Tabelle 16 würden Ende des nächsten Jahrzehnts bei Vollbeschäftigung maximal rund 59.000 (Variante 1), wahrscheinlicher aber nur rund 46.000 (Variante 2) Beschäftigte auf gewerblich-industriellen Flächen arbeiten (siehe Tabelle 17 und Tabelle 18).

Generell ist davon auszugehen, dass sich der Flächenbedarf je Beschäftigten gerade im Bereich des verarbeitenden Gewerbes weiter erhöhen wird. Es ist zu erwarten, dass flächenbedarfsmindernde Effekte, wie z. B. reduzierte Lagerhaltung, durch flächenbedarfssteigernde Effekte mehr als ausgeglichen werden. So geht der Trend zu flächenbeanspruchenden niedriggeschossigen Produktionsbauten mit einem „grünen" Arbeitsumfeld und ausgedehnten ebenerdigen Lager- und Stellplatzflächen.

Tabelle 16: Verteilung der Beschäftigten auf gewerblich-industriell genutzten und anderen Flächen

Wirtschaftssektor	**Anteil auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (in %) - Bestand -**	**Anteil auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (in %) - Planung -**
Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	100	100
Baugewerbe	100	100
Handel	40	30
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	40	35
Dienstleistungen, soweit von Unternehmen und freien Berufen erbracht	15	10
Sonstige	0	0

Tabelle 17: Beschäftigte im Jahr 2010 am Arbeitsort Magdeburg auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Prognose)

Wirtschaftssektor	**Beschäftigte gesamt (Variante 1)**	**Beschäftigte auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Variante 1)**	**Beschäftigte gesamt (Variante 2)**	**Beschäftigte auf gewerblich-industriell genutzten Flächen (Variante 2)**
Energiewirtschaft, Wasserversorgung, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	37.000	37.000	25.000	25.000
Baugewerbe	9.000	9.000	9.000	9.000
Handel	14.000	4.200	14.000	4.200
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	14.000	4.900	12.000	4.200
Dienstleistungen, soweit von Unternehmen und freien Berufen erbracht	42.000	4.200	40.000	4.000
Sonstige	31.000	0	31.000	0
Gesamt	**147.000**	**59.300**	**131.000**	**46.400**

Nicht nur neuanzusiedelnde Betriebe beanspruchen im Rahmen dieses Trends große Bauflächen. Auch bei vorhandenen Betrieben ist mit Verlagerungen und Umstrukturierungen zu rechnen, die zu einer Ausdehnung der Betriebsflächen führen können.
In Magdeburg als Landeshauptstadt und Universitätsstadt ist allerdings insbesondere die Ansiedlung von hochwertigen, beschäftigungsintensiven Betrieben zu erwarten und zu fördern, die keinen so großen Flächenbedarf haben.
Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird dennoch davon ausgegangen, dass sich die Flächeninanspruchnahme je Beschäftigten künftig deutlich erhöhen wird. Unter Berücksichtigung von Vergleichswerten erscheint eine Erhöhung von derzeit rund 170 m² Bruttobauland je Beschäftigten auf bis zu 400 m² denkbar.

Tabelle 18: Beschäftigtenentwicklung auf gewerblich-industriell genutzten und anderen Flächen (Schätzung)

	Ist-Zustand	**2010 (Variante 1)**	**2010 (Variante 2)**
Beschäftigte auf gewerblich-industriellen Flächen	rund 41.000	59.300	46.400
Beschäftigte außerhalb gewerblich-industrieller Flächen	rund 74.200	87.700	84.600
Beschäftigte gesamt	**115.174**	**147.000**	**131.000**

je nach zu Grunde gelegten Annahmen zur Beschäftigtenentwicklung und zum Flächenbedarf je Beschäftigten ergibt sich somit der in Tabelle 19 angegebene Gesamtflächenbedarf.

Aus Tabelle 19 wird deutlich, dass eine genaue Abschätzung der im nächsten Jahrzehnt erforderlichen Flächen für gewerblich-industrielle Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist. Der Flächenbedarf wird von vielen Faktoren beeinflusst, die sich aus den Zielsetzungen und Anforderungen einzelner, zum Teil neu anzusiedelnder und damit noch gar nicht bekannter Betriebe ergeben und die nicht oder nur sehr eingeschränkt durch die Landeshauptstadt Magdeburg gesteuert werden können.

Die Varianten 1a, 1b und 1c sind bezüglich der Beschäftigtenentwicklung als eher unrealistisch einzuschätzen, da sie von Vollbeschäftigung ausgehen (siehe auch oben Abschnitt 3.2). Als der Grundlage des Flächennutzungsplanes wird deshalb die Variante 2b herangezogen, die von einer Reduzierung des Anteils der Arbeitslosen um zwei Drittel und einer Halbierung des Anteils der Auspendler an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ausgeht und einen deutlich angestiegenen Flächenbedarf je Beschäftigten berücksichtigt. Im Rahmen der Variante 2b ergibt sich ein Bedarf von rund 1.392 ha gewerblich-industriellen Flächen im Jahr 2010.

Hierbei ist ein ausreichender Spielraum vorhanden, um deutlich höhere Beschäftigtenzahlen, als in Variante 2b angenommen, ermöglichen zu können. Bei einer besonders positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist mit einer intensiveren Flächennutzung durch Unternehmen zu rechnen. Damit werden auch mehr Arbeitsplätze auf der gleichen Fläche vorhanden sein.

Außerhalb der gewerblich-industriell genutzten Flächen wird gemäß der im Abschnitt 3.2 formulierten Entwicklungsziele als Grundlage für den Flächennutzungsplan ein Beschäftigtenzuwachs von rund 13.500 (Variante 1) bzw. 10.500 (Variante 2) angenommen (Vgl. Tabelle 18). Dieser Beschäftigtenzuwachs soll vorwiegend auf gemischten Bauflächen stattfinden.

Eine genaue Angabe benötigter Flächen ist bei den gemischten Bauflächen wegen der angestrebten Nutzungsmischung mit Wohnen und der unterschiedlichen Flächenansprüche je nach Unternehmen und Betriebsform nur schwer möglich.

Bei einer
- beanspruchten Bruttogeschossfläche von 50 m² je Beschäftigten,
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Baunutzungsverordnung von 1,5,
- einer Nutzungsmischung von 50 % Wohnen/50 % Gewerbe,
- einem Verhältnis Nettobauland/öffentliche Erschließung von 2/3 zu 1/3

würde sich für 10.500 zusätzliche Beschäftigte (Variante 2) beispielsweise ein Bruttobaulandbedarf von 105 ha ergeben. Das derzeit vorhandene Überangebot an Büroflächen würde für die Bedarfsabdeckung dann nicht ausreichen. Diese Bedarfsermittlung ist jedoch von vielen Faktoren abhängig, die nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes zu regeln sind, teilweise sogar überhaupt nicht durch die Landeshauptstadt Magdeburg beeinflusst werden können. Der Flächennutzungsplan orientiert sich deshalb am angegebenen Bedarf, ohne abschließende Festlegungen treffen zu können. Wenn sich in Zukunft eine von der oben durchgeführten Bedarfsberechnung abweichende Entwicklung zeigt, ist gegebenenfalls eine Überprüfung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Tabelle 19: Bedarf an gewerblich-industriellen Flächen im Flächennutzungsplan (Schätzung)

Variante	**Beschäftigte**	**Bruttobauland je Beschäftigten (in m²)**	**Gesamtbedarf an Bruttobauland (in ha)**
Ist-Zustand	41.000	170	715
1a	59.300	200	1.186
1b	59.300	300	1.779
1c	59.300	400	2.372
2a	46.400	200	928
2b	46.400	300	1.392
2c	46.400	400	1.856

Tabelle 20: Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan im Überblick

	ha
Bereits gewerblich-industriell genutzte Flächen	716
Brachflächen, die für eine Wiedernutzung zur Verfügung stehen	444
Neu zu erschließende Flächen für gewerblich-industrielle Nutzung	269
Gesamt	**1.429**

Räumliches Konzept

Die künftige Anordnung der Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet geht von der bisherigen Struktur aus.

Vorhandene Gewerbebrachen sollen nach Möglichkeit wieder für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Nur in Einzelfällen ist auf Grund bestehender Konflikte oder eingeschränkter Eignung eine Umnutzung für andere Zwecke vorgesehen.

Kleinräumige Mischungen von Wohnen und Gewerbe sollen erhalten werden, soweit die gegenseitigen Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können. Eine Nutzungsmischung wird auch in den Stadterweiterungsbereichen angestrebt, großflächige Monostrukturen sollen vermieden werden. Gemengelagen dürfen allerdings nicht zu einer nicht mehr erträglichen Belastung angrenzender Wohnbebauung führen. Wenn eine unzumutbare Belastung droht, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Baugebiete in geeigneter Weise zu gliedern, z. B. auch durch Festsetzung von Emissionspegeln, und bezüglich der zulässigen Nutzungsarten zu beschränken. Weiterhin können auch technische und organisatorische Maßnahmen getroffen werden, um Emissionen zu reduzieren.

Derzeit bestehen gewerbliche Nutzungen auf 716 ha gewerblicher Bauflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter, die erhalten bleiben sollen. Rund 444 ha früher gewerblich-industriell oder in ähnlicher Weise, z. B. als Bahnanlagen, genutzte Flächen, die auch künftig gewerblich-industriell genutzt werden sollen, liegen brach. Davon waren 273 ha beräumt, auf 171 ha befanden sich noch bauliche Anlagen (siehe auch unten Tabelle 21).

Einzelne andere Gewerbebrachen sind wegen der Nähe zu angrenzender Wohnbebauung und der für die Abwicklung von Schwerverkehr weniger günstigen Verkehrserschließung nicht oder nur eingeschränkt für eine weitere gewerbliche Nutzung geeignet. Dies gilt beispielsweise für Teilflächen des ehemaligen Schlachthofs und für den Westteil des ehemaligen SKET-Areals.

Unter Berücksichtigung der oben durchgeführten Bedarfsrechnung ergibt sich ein Bedarf an Gewerbeflächen über die vorhandenen, zum Teil brachliegenden Flächen hinaus von rund 230 ha.

Die vorhandenen Gewerbebrachen sind zu einem erheblichen Teil altlastenbehaftet oder altlastenverdächtig. Bisher konnte noch nicht überall abschließend geklärt werden, ob und in welchem Umfang eine Wiedernutzung möglich ist (siehe auch Abschnitt 5.1). Deshalb erscheint es angebracht, im Rahmen des Flächennutzungsplanes einen gewissen Spielraum zu berücksichtigen, falls auf einzelnen Gewerbebrachen eine Wiedernutzung nicht möglich sein sollte. Im Flächennutzungsplan werden deshalb rund 270 ha neu zu erschließende, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung dargestellt (siehe Tabelle 20 und Abbildung 11).

Ein erheblicher Teil des zusätzlichen gewerblich-industriellen Flächenbedarfs kann im Entwicklungsschwerpunkt Gewerbegebiet Nord/Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone I abgedeckt werden. Dieser Bereich soll, insbesondere wegen seiner günstigen Verkehrsanbindung, künftig als gewerblich-industrieller Schwerpunkt der Landeshauptstadt weiter gestärkt werden. Er ist im Landesentwicklungsplan als Standort des einzigen Güterverkehrszentrums mit landesweiter Bedeutung vorgesehen. Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt dort den Bau eines Umschlagbahnhofs, für den die Planfeststellung bereits erfolgt ist. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee erfolgt zur Zeit die Erschließung des Güterverkehrszentrums und angrenzender Flächen. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der unmittelbar für das Güterverkehrszentrum (GVZ) vorgesehenen Flächen als Sonderbaufläche. Hier sollen sich nur GVZ-spezifische Betriebe ansiedeln, um Synergieeffekte zu erzielen und die effektive Ausnutzung der dort entstehenden Infrastruktur sicherzustellen.

Der dem Güterverkehrszentrum benachbarte Hafen hat ebenfalls überregionale Bedeutung. Im unmittelbaren Hafenbereich sollen künftig nur Betriebe angesiedelt werden, die auch tatsächlich die Hafen infrastruktur nutzen. Die betreffenden Flächen sind deshalb im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen" dargestellt.

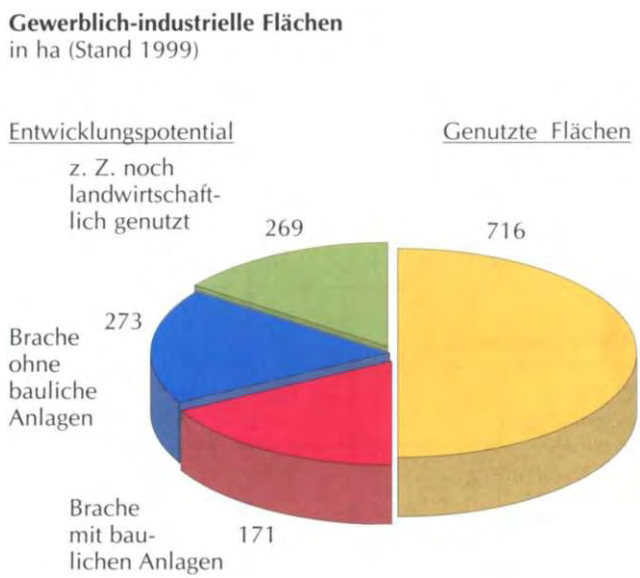
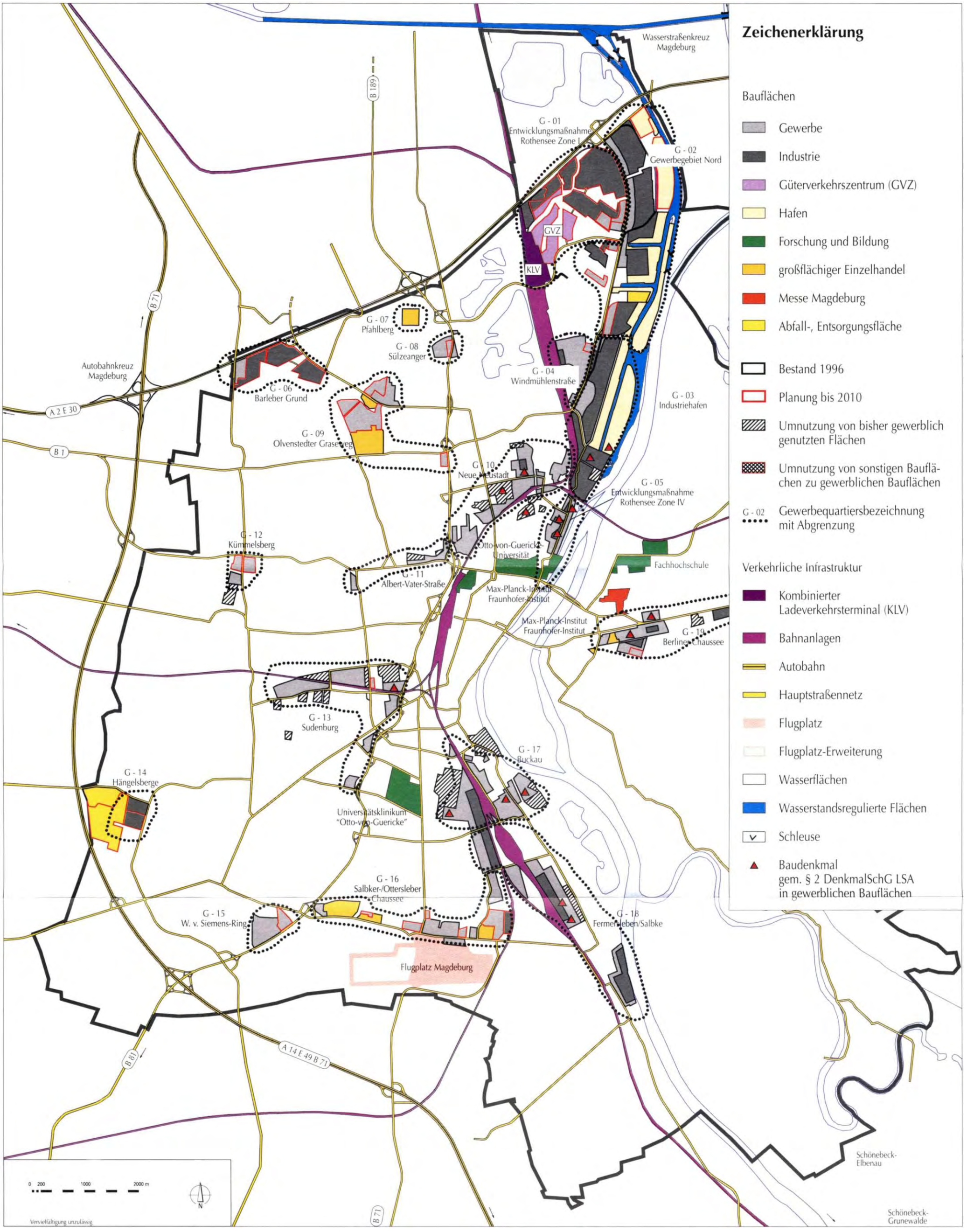


Abbildung 11: Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan im Überblick

Tabelle 21: Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan (nach einzelnen Quartieren)

Quartiers-bezeichnung	Fläche gesamt	Brache mit baulichen Anlagen	Brache ohne bauliche Anlagen	Neu zu erschließen	Potenzial gesamt	Stadtteil	B-Plan Nr.
G-01 Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone I	176	12	0	143	155	70 Gewerbegebiet Nord	103-1
G-02 Gewerbegebiet Nord	300	32	90	42	165	70 Gewerbegebiet Nord	103-2
G-03 Industriehafen	177	17	22	0	38	68 Industriehafen	105-2 105-3
G-04 Windmühlenstraße	38	0	18	0	19	66 Rothensee	105-1 104-1
G-05 Entwicklungsmaßnahme Rothensee Zone IV	33	3	8	0	10	04 Alte Neustadt	178-4
G-06 Barleber Grund	59	0	2	47	49	16 Großer Silberberg	226-2
G-07 Pfahlberg	9	0	2	0	2	14 Sülzegrund	113-2
G-08 Sülzeanger	12	0	3	0	3	10 Kannenstieg	
G-09 Olvenstedter Graseweg	75	3	14	6	23	10 Kannenstieg 16 Großer Silberberg	112-1 111-1 111-2
G-10 Neue Neustadt	70	8	12	0	20	06 Neue Neustadt	131-1
G-11 Albert-Vater-Straße	11	1	3	0	4	18 Nordwest	205-2 206-1
G-12 Kümmelsberg	16	0	7	5	11	26 Stadtfeld West 28 Diesdorf	301-1 368-1
G-13 Sudenburg	67	14	10	2	26	26 Stadtfeld West 30 Sudenburg	315-1
G-14 Hängeisberge	17	0	0	9	9	32 Ottersleben	
G-15 Werner-von-Siemens-Ring	25	0	8	0	8	32 Ottersleben	348-1
G-16 Salbker Chaussee/ Ottersleber Chaussee	100	1	25	15	41	40 Hopfengarten	431-1
G-17 Buckau	90	47	3	0	51	36 Leipziger Straße 44 Buckau	410-1 458-1
G-18 Fermersleben/Salbke	102	20	29	0	49	46 Fermersleben 48 Salbke	483-2
G-19 Berliner Chaussee	52	13	17	0	30	54 Berliner Chaussee	255-1
Gesamt	**1429**	**171**	**273**	**269**	**713**		



Zeichenerklärung

Bauflächen

- Gewerbe
- Industrie
- Güterverkehrszentrum (GVZ)
- Hafen
- Forschung und Bildung
- großflächiger Einzelhandel
- Messe Magdeburg
- Abfall-, Entsorgungsfläche

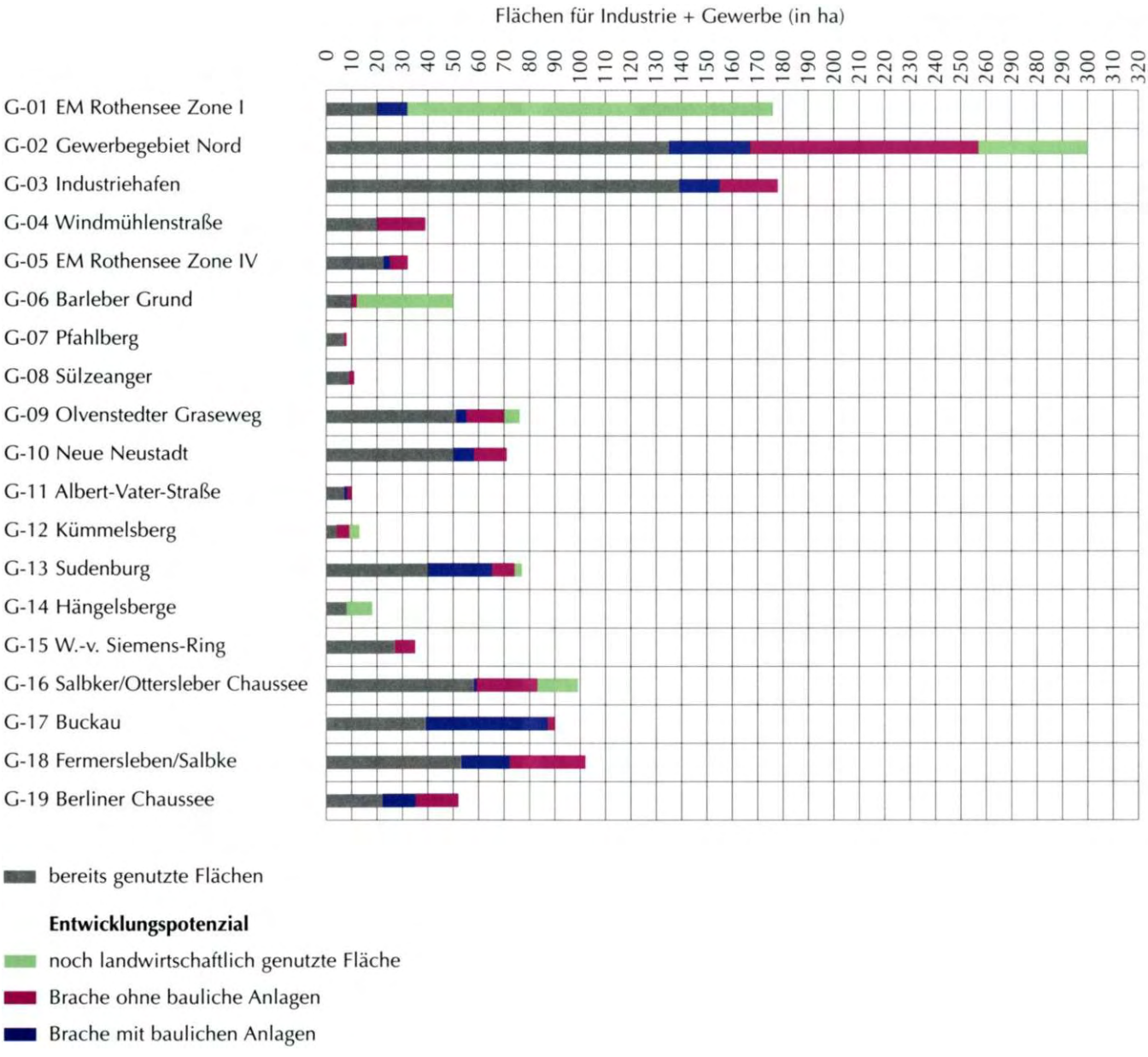
- Bestand 1996
- Planung bis 2010
- Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen
- Umnutzung von sonstigen Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen
- G - 02 Gewerbequartiersbezeichnung mit Abgrenzung

Verkehrliche Infrastruktur

- Kombinierter Ladeverkehrsterminal (KLV)
- Bahnanlagen
- Autobahn
- Hauptstraßennetz
- Flugplatz
- Flugplatz-Erweiterung
- Wasserflächen
- Wasserstandsregulierte Flächen
- Schleuse
- Baudenkmal gem. § 2 DenkmalSchG LSA in gewerblichen Bauflächen

Übersichtsplan 4: Gewerbe

Abbildung 12: Gewerblich-industrielle Flächen im Flächennutzungsplan (nach einzelnen Quartieren)



Bei der Neuausweisung weiterer gewerblicher Flächen sollen vorhandene großräumige Ungleichgewichte in der funktionalen Zuordnung von Wohngebieten und Arbeitsstättenschwerpunkten durch die Ausweisung an geeigneten Stellen verringert werden. Neue Ungleichgewichte sollen vermieden werden.
Die entsprechenden Flächen sind deshalb relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Sie wurden insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrserschließung und der geringen Belastung für Wohnnutzung ausgewählt. Es handelt sich im Wesentlichen um die überwiegend bereits ganz oder teilweise erschlossenen Gewerbegebiete Großer Silberberg (im Quartier „Olvenstedter Graseweg"), Barleber Grund, Kümmelsberg West und Ost, Hängeisberge und Hopfengarten (im Quartier „Salbker Chaussee/Ottersleber Chaussee").
Die vorhandenen bzw. neu zu erschließenden Industrie- und Gewerbeflächen, einschließlich Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter, können der Tabelle 21 und dem Übersichtsplan und Beiplan „Gewerbe" entnommen werden. Sie sind hier nach Gewerbequartieren zusammengestellt. Die Nummern der Bebauungspläne, soweit vorhanden oder in Aufstellung, werden hier nur informationshalber angegeben. Die Gewerbequartiere umfassen im Allgemeinen nicht nur das Gebiet eines Bebauungsplanes, sondern auch darüber hinausgehende Flächen.
Mit den wieder zu nutzenden Gewerbebrachen und den neu zu erschließenden Flächen für gewerblich-industrielle Nutzung wird dem oben festgestellten Bedarf Rechnung getragen. Die vorhandenen Gewerbebrachen sollen dabei vorrangig wieder einer Nutzung zugeführt werden, soweit dies auf Grund der Altlastensituation und der rechtlichen Verhältnisse möglich ist.
Mit besonderer Priorität sollen weiterhin Flächen erschlossen werden, die für spezifische Nutzungen vorgesehen sind, die für die wirtschaftliche Neuprofilierung der Landeshauptstadt Magdeburg besonders bedeutsam sind und im Landesentwicklungsplan enthalten sind. Dies ist beim Güterverkehrszentrum im Entwicklungsgebiet Rothensee und bei der geplanten Weiterentwicklung des Hafens der Fall. Weitere neu ausgewiesene Flächen sollen demgegenüber nachrangig erschlossen werden.

Tabelle 22: Wichtige neue bzw. um- und wiederzunutzende gemischte Bauflächen

Stadtteil	Baugebiet	B-Plan-Nr.	Bruttobauland (ha)
01 Altstadt	Maybachstraße	237-4	6
01 Altstadt	Westlich der Bahnhofstraße	238-3	5
01 Altstadt	Elbebahnhof	242-1	6
04 Alte Neustadt	Handelshafen		12
04 Alte Neustadt	Bördebrauerei	174-1	3
24 Stadtfeld Ost	Schlachthof	223-1	4
26 Stadtfeld West	Kümmelsberg-Ostseite	301-1	5
26 Stadtfeld West	Beimsstraße/Flechtinger Straße	308-1	10
30 Sudenburg	Brenneckestraße West (und angrenzende Fläche)	334-1	10
32 Ottersleben	Osterweddinger Straße	349-1	6
36 Leipziger Straße	SKET-Nordareal	410-1	9
38 Reform	Salbker Chaussee/Junoweg	428-1	6
44 Buckau	Sülzeberg Süd	458-1	2
50 Westerhüsen	Welsleber Straße	484-1	5
52 Brückfeld	Brückfeld-West	250-2 253-2	4
Gesamt			**93**

Betriebe im Verwaltungs- und Bürodienstleistungsbereich sollen vorwiegend an gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Standorten in der Innenstadt oder im Bereich der Stadtteilzentren angesiedelt werden. Sie sollen im Allgemeinen in Nutzungsmischung mit Wohnen entwickelt werden, um lebendige Stadtteile zu fördern und die verkehrlich ungünstige Trennung von Wohnen und Arbeiten zu reduzieren.

Im Flächennutzungsplan werden mehrere bisher anderweitig genutzte Flächen, vorwiegend bisherige Brachflächen oder untergenutzte Flächen, als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Tabelle 22).

Die Flächen im Stadtteil Altstadt, aber auch in angrenzenden Stadtteilen, eignen sich besonders für Unternehmen aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich, die auf einen zentralen Standort in der Nähe des Landtags und der Landesregierung, des Hauptbahnhofs und anderer zentraler Funktionen angewiesen sind.

Die übrigen Flächen in den Stadtteilen sind für nicht störendes Gewerbe geeignet.

Im Bereich des Handelshafens ist vorwiegend eine Nutzung durch Betriebe und Einrichtungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie Freizeit und Tourismus beabsichtigt. Detaillierte Konzepte müssen hier noch erarbeitet werden.

Neben den oben genannten Flächen bestehen im Bestand weitere Flächenreserven. Der Flächennutzungsplan sieht hier zum Teil Abrundungen der Siedlungsstruktur vor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass in der Summe ausreichend Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich zur Verfügung stehen.

Im Bereich der vorhandenen Stadtteilzentren werden auch bei bisher dominierender Wohnnutzung überwiegend gemischte Bauflächen dargestellt, um hier eine verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen und die Zentrenentwicklung zu fördern.

Die Errichtung von Verwaltungs- und Bürodienstleistungsstandorten innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen ist nur eingeschränkt zu befürworten. Auf Grund ihrer hohen Arbeitsplatzkonzentration sollen solche Einrichtungen auf Standorten mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr konzentriert werden. Im übrigen sollen die dargestellten gewerblichen Bauflächen bevorzugt für solche Betriebe vorgesehen werden, die auf Grund ihrer Emissionen und Flächenansprüche nicht in Nutzungsmischung mit Wohnen bzw. im Stadtzentrum realisiert werden können oder sollen.

Betriebe des verarbeitenden Gewerbes können und sollen auch innerhalb gemischter Bauflächen realisiert werden, sofern sie nicht zu Konflikten mit angrenzender Wohnnutzung führen.

Um Synergieeffekte zu nutzen, sind in Universitätsnähe Flächen für Forschungseinrichtungen vorgesehen und als Sonderbaufläche Forschung dargestellt. Weitere ähnliche Einrichtungen können sich vor allem auf universitätsnahen gemischten und gewerblichen Bauflächen ansiedeln.

4.3 Grünflächen, Freizeit und Erholung

4.3.1 Grünflächensystem

Grünflächen sind die durch Vegetation geprägten Freiräume der Stadtlandschaft. Sie stellen die wesentlichen Spiel- und Erholungsräume „im Freien" dar und sind bestimmend für die stadtklimatische Situation im Innenbereich.

Darüber hinaus sind sie als Biotopflächen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und tragen dazu bei, die alltäglichen Belastungssituationen, denen der Stadtmensch in der Regel ausgesetzt ist, abzumildern.

Unter einem Grünflächensystem ist die systematische Anordnung von Grünflächen im Stadtgebiet zu verstehen.

Ausgangssituation für die Entwicklung des Magdeburger Grünflächensystems ist der vorhandene Bestand an Grünflächen und die naturräumliche Situation der Stadt. Der Wert des Grünflächensystems kann gemessen werden an Hand der Intensität seiner Nutzung durch die Einwohner der Stadt und an Hand der durch das Grünflächensystem zu erreichenden Ausgleichsfunktionen bezüglich diverser Belastungszustände, beispielsweise durch Lärm und Schadstoffe. Eine zunehmende Bedeutung wird dem Grünflächensystem als positiver Standortfaktor für Betriebe und als wertsteigernder Faktor für angrenzende Grundstücke zuerkannt. Im Rahmen eines umfassenden Grünflächenmanagements achtet die Landeshauptstadt Magdeburg darauf, dass die zur Verfügung stehenden Mittel zur Pflege und Entwicklung der Grünflächen möglichst effektiv, das heißt, im Rahmen des vorliegenden Grünflächenkonzepts, eingesetzt werden.

Die soziale Identität der Stadtbewohner, die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und die Vermittlung eines positiven Erscheinungsbilds der Stadt nach außen - auch unter Tourismusaspekten - ergeben sich mittelbar und unmittelbar aus dem Grünflächensystem.

Die Bestandteile des Grünflächensystems der Landeshauptstadt Magdeburg können dem gleichnamigen Übersichtsplan und Beiplan entnommen werden. Funktion und Inhalt des Grünflächensystems sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abschließend bestimmt, sondern werden analog zur weiteren städtebaulichen Gesamtentwicklung in nachgeordneten Planungsebenen ausdifferenziert.

Als Rückgrat des Grünflächensystems kommt den in Tabelle 23 (Seite 68) aufgeführten Parkanlagen eine wichtige Bedeutung zu.

Als zumeist kulturhistorische Zeugnisse der Stadtentwicklung aus dem Zeitraum vom späten Mittelalter bis in die Neuzeit sind sie von unschätzbaren Wert für die Identität der Landeshauptstadt. Form und Lage der Parkanlagen orientieren sich zumeist an den naturräumlichen Gegebenheiten. In dem durch die Auenlandschaft der Elbe geprägten Bereich folgen die großen Parkanlagen bandartig dem Lauf des Flusses (Landschaftspark Rotehorn, Elbauenpark, Herrenkrugpark). Die Parkanlagen westlich der Elbe im Kernbereich der Stadt (Glacis-Anlagen, Geschwister-Scholl-Park, Fürstenwall, Klosterbergegarten) sind überwiegend mit der Festungsgeschichte Magdeburgs verbunden und stellen damit bedeutende historische Zeugnisse der Stadtentwicklung dar.

Der stadtgestalterisch prägenden Bedeutung der Grünflächen um den Kernbereich der Stadt wird durch das Konzept des „Grünen Rings" Rechnung getragen. Der „Grüne Ring" folgt dem Verlauf der früheren Stadtbefestigungen um die Innenstadt. Als Teil des Gesamtkonzepts „Kulturlandschaft Landeshauptstadt Magdeburg" dokumentiert er die kulturhistorische Entwicklung Magdeburgs und macht sie unmittelbar (per Rad) „erfahrbar" beziehungsweise (zu Fuß) begehbar.

Ausgehend vom die Innenstadt umschließenden „Grünen Ring" setzt sich das Grünflächensystem speichenförmig in den angrenzenden Stadtteilen fort. Nach Osten bilden dabei die Elbebrücken den jeweiligen Ausgangspunkt.

Im Stadtgebiet westlich der Elbe stellen die der hohen Börde entspringenden und der Elbe zuströmenden Fließgewässer durch ihre radiale Ausrichtung wichtige Leitlinien für das Grünflächensystem dar. Die Goethe-Anlagen als historischer Park am Schrotelauf haben dabei einen herausragenden Stellenwert. Die den Fließgewässern anliegenden Grünflächen sind zudem Träger für das separat vom Straßenverkehr zu entwickelnde Radwegenetz (siehe auch 4.5.2.3).

Die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet sind zum weiteren Bestand des Grünflächensystems zu zählen. Ihre Bedeutung wird mit der Öffnung der Anlagen für die Allgemeinheit und der Aufnahme zusätzlicher Fußgänger- und Radwegeverbindungen deutlich ansteigen.

Integraler Bestandteil des Grünflächensystems sind die Neustädter Seen, die Salbker Seen und die Barleber Seen als bedeutendste Bereiche für die landschaftsbezogene Naherholung im Stadtgebiet. Durch das Grünflächensystem erfolgt letztlich der Zugang aus der Stadtlandschaft in die umgebende Naturlandschaft. Die räumlichen Strukturkonzepte des Naturschutzes (Biotopverbund, Ausgleichsflächenkonzept, Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete usw.) sind im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes mit dem Grünflächensystem verbunden.

Im übrigen verdeutlicht das im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächensystem, dass der Unterversorgung verschiedener dicht bebauter Stadtteile, wie beispielsweise Stadtfeld, mit Grünflächen nur durch die Sicherung und Entwicklung auch kleinteiliger Flächen begegnet werden kann. Barrieren, wie beispielsweise nicht zu querende Straßen und Gleisanlagen, müssen zur Erweiterung der Einzugsbereiche durch geeignete Maßnahmen abgebaut werden. Diese Maßnahmen können nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes geplant werden, da der Flächennutzungsplan sich nur mit den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung befasst und keine detaillierte Analyse der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten leisten kann. Die Sicherung und Entwicklung kleiner Flächen und der Abbau von Barrieren müssen Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und von Fachplanungen sein.

4.3.2 Parkanlagen

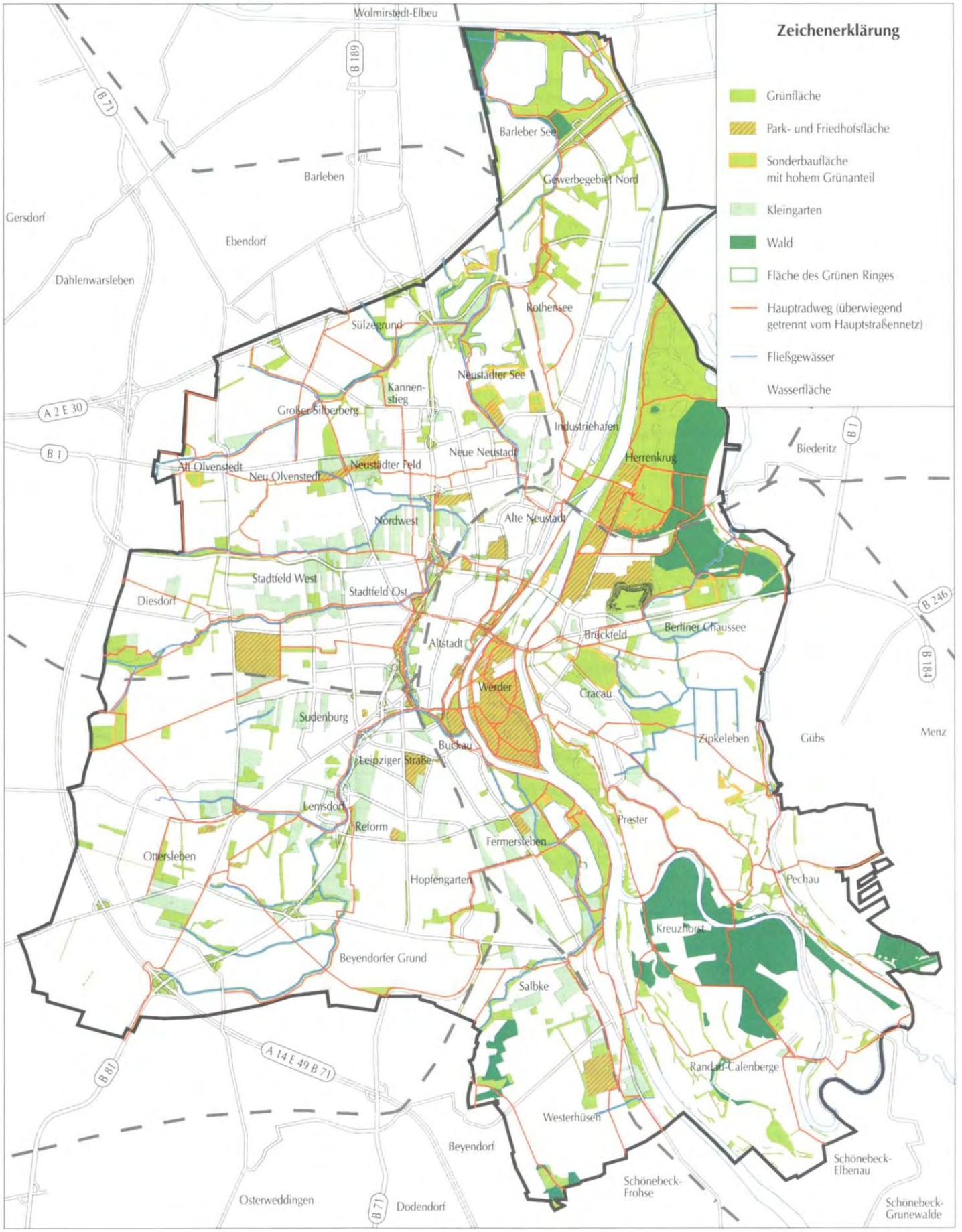
Die öffentlichen Parkanlagen sind das Rückgrat des Magdeburger Grünflächensystems. Auf Grund ihres meist dichten und alten Großbaumbestandes besitzen sie wichtige Funktionen für den Naturhaushalt sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Da sie hohe Aufenthaltsqualität und vielfach hohen gartenkünstlerischen Wert haben, sind sie für die wohnungsnahe Erholung der Magdeburger Bevölkerung besonders bedeutend.

Im Stadtgebiet bestehen die in Tabelle 23 genannten 16 größeren öffentlichen Parkanlagen. Der Bestand an Parkanlagen wird als ausreichend eingeschätzt. Im Flächennutzungsplan sind deshalb keine neuen Parkanlagen vorgesehen. Die vorhandenen Parkanlagen bleiben erhalten. Sie werden im Flächennutzungsplan mit dem Symbol „Parkanlage" und, bei einer Ausdehnung von mehr als 1 ha, in ihrer tatsächlichen Ausdehnung als Grünflächen dargestellt.

Planungsziel ist vor allem eine Aufwertung und bessere Zugänglichkeit der vorhandenen Parks. Die Erreichbarkeit des Herrenkrugparks wurde bereits durch den neuen Herrenkrugsteg verbessert, die Erreichbarkeit des Stadtparks Rotehorn durch die Brücke am Wasserfall. Durch die wiederherzustellende Sternbrücke wird eine weitere Verbesserung erfolgen. Mit dem Konzept „Grüner Ring" werden verschiedene innerstädtische Flächen besser miteinander verbunden und besser zugänglich.

Tabelle 23: Parkanlagen

Nr.	Stadtteil	Anlage
1	01 Altstadt	Fürstenwall (künftig Bestandteil des „Grünen Rings")
2	01 Altstadt	Elbuferpromenade (künftig Bestandteil des „Grünen Rings")
3	01 Altstadt, 24 Stadtfeld Ost	Glacis-Anlagen (künftig Bestandteil des „Grünen Rings")
4	02 Werder	Stadtpark Rotehorn
5	04 Alte Neustadt	Nordpark
6	04 Alte Neustadt	Geschwister-Scholl-Park (künftig Bestandteil des „Grünen Rings")
7	06 Neue Neustadt	Vogelgesang-Park
8	12 Neustädter Feld, 22 Neu Olvenstedt	Bördegarten
9	24 Stadtfeld Ost	Goethe-Anlagen
10	30 Sudenburg	Schneiders Garten
11	32 Ottersleben	Amtsgarten
12	32 Ottersleben	Knochenpark
13	38 Reform	Ehemaliges Fort II
14	44 Buckau	Klosterbergegarten (künftig Bestandteil des „Grünen Rings")
15	50 Westerhüsen	Volkspark Westerhüsen
16	64 Herrenkrug	Elbauenpark (Gelände der Bundesgartenschau 1999)
17	64 Herrenkrug	Herrenkrugpark



Übersichtsplan 5: Grünflächensystem

4.3.3 Friedhöfe

Im Stadtgebiet Magdeburg existieren 23 Friedhöfe mit einer Katasterfläche von rund 140 ha.

Der Anteil der Friedhofsfläche an den allgemein nutzbaren Freiflächen im Stadtgebiet ist verglichen mit anderen Städten sehr hoch. Die Friedhöfe besitzen über ihre eigentliche Zweckbestimmung als Begräbnisstätte hinaus einen festen Stellenwert im Grünflächensystem der Stadt. Insbesondere die großflächigen und parkartig bepflanzten Friedhöfe dienen der Klimaverbesserung und der Biotopvernetzung und ergänzen das Angebot der Erholungsflächen für bestimmte Nutzergruppen.

Die Bereitstellung von Bestattungskapazitäten in ausreichendem Umfang ist gemäß der Verordnung über das Bestattungs- und Friedhofswesen Aufgabe der Kommune. Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, den künftigen Bedarf an Begräbnisstätten dezentral und wohngebietsnah abzudecken.

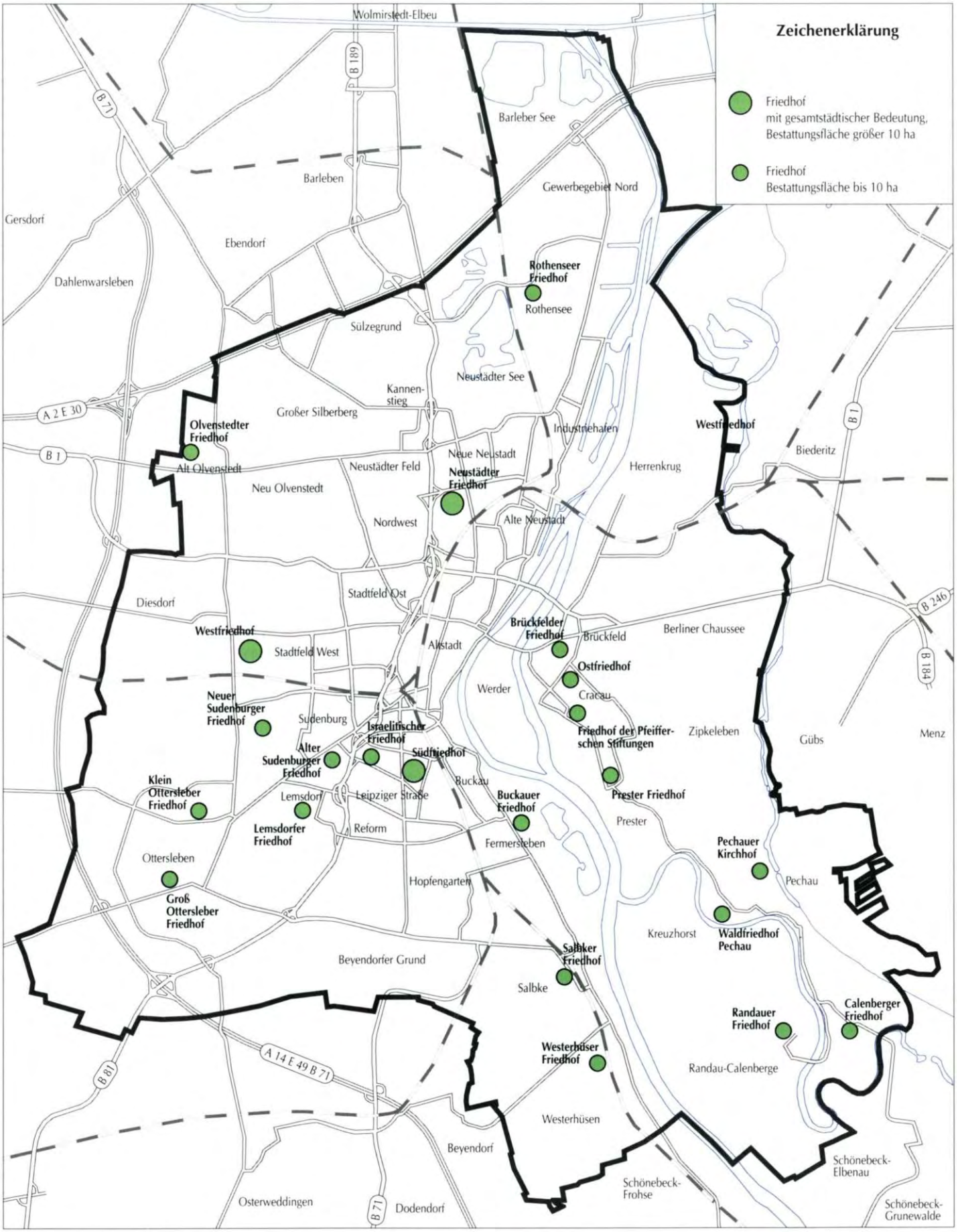
Weiterhin soll die heutige und zukünftige Bedeutung der vorhandenen Friedhöfe als Bestandteil des Grünflächensystems gesichert werden. Vorhandene Friedhöfe sollen nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Belegungszeiten und ihrer Auflassung künftigen Generationen als Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Ein bestehendes Beispiel hierfür ist der Nordpark, der nur noch mit einigen wenigen denkmalgeschützten Grabstellen an seine frühere Nutzung als Friedhof erinnert.

Seitens des städtischen Friedhofs- und Bestattungsbetriebes Magdeburg (FBM) wurde der zukünftige Bedarf an Begräbnisstätten ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass der Bestattungsbetrieb in Magdeburg mit den derzeit vorhandenen kommunalen und kirchlichen Friedhofsflächen auf Dauer gesichert werden kann.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb alle 23 vorhandenen Friedhofsstandorte mit dem Symbol „Friedhof" dargestellt. Zusätzlich erfolgt bei Friedhöfen größer 1 ha die Darstellung als Grünfläche. Neue Friedhöfe werden nicht vorgesehen. Die einzelnen Friedhöfe können der Tabelle 24 und dem Übersichtsplan „Friedhöfe" entnommen werden.

Tabelle 24: Friedhöfe

Nr.	Stadtteil	Friedhof	Trägerschaft
1	01 Altstadt	St. Sebastian	kirchlich
2	04 Neue Neustadt	Neustädter Friedhof	kirchlich
3	20 Alt Olvenstedt	Olvenstedter Friedhof	kirchlich
4	26 Stadtfeld West	Westfriedhof	städtisch
5	30 Sudenburg	Alter Sudenburger Friedhof	kirchlich
6	30 Sudenburg	Neuer Sudenburger Friedhof	kirchlich (Übernahme in städtische Trägerschaft beabsichtigt)
7	32 Ottersleben	Groß Ottersleber Friedhof	städtisch
8	32 Ottersleben	Klein Ottersleber Friedhof	städtisch
9	34 Lemsdorf	Lemsdorfer Friedhof	städtisch
10	36 Leipziger Straße	Israelitischer Friedhof	städtisch
11	36 Leipziger Straße	Südfriedhof	städtisch
12	46 Fermersleben	Buckauer Friedhof	städtisch
13	48 Salbke	Salbker Friedhof	städtisch
14	50 Westerhüsen	Westerhüser Friedhof	städtisch
15	52 Brückfeld	Brückfelder Friedhof	städtisch
16	56 Cracau	Friedhof der Pfeifferschen Stiftungen	Pfeiffersche Stiftungen
17	56 Cracau	Ostfriedhof (Cracauer Friedhof)	städtisch
18	58 Prester	Prester Friedhof	städtisch/kirchlich (vollständige Übernahme in städtische Trägerschaft beabsichtigt)
19	66 Rothensee	Rothenseer Friedhof	städtisch
20	74 Pechau	Pechauer Friedhof	städtisch
21	74 Pechau	Waldfriedhof Pechau	kirchlich
22	76 Randau-Calenberge	Friedhof Calenberge	kirchlich
23	76 Randau-Calenberge	Friedhof Randau	kirchlich



Übersichtsplan 6: Friedhöfe

4.3.4 Kleingärten

Ein Kleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

In Magdeburg existierten 1999 auf rund 810 ha Fläche Kleingärten. Davon wurden 710 ha Fläche mit 16.500 Kleingärten von den Mitgliedern der 240 Vereine genutzt, die im Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. (VdGM) organisiert waren. Die Zahl der Gärten entspricht zur Zeit etwa der Nachfrage, so dass von einer ungefähren Bedarfsdeckung auszugehen ist. Weiterhin bestanden auf rund 100 ha Fläche Gärten, die auf der Grundlage von Einzelvereinbarungen mit unterschiedlichen Eigentümern zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt wurden. Diese Gärten sind in der Regel keine Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz im engeren Sinn, da sie nicht in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Weiterhin waren zahlreiche Eigentümergärten sowie als Wochenendhausgebiet einzustufende Anlagen vorhanden. Diese werden hier nicht behandelt.

Von der ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag werden als Richtwert 12 m² Kleingartenfläche je Einwohner empfohlen. Unter Berücksichtigung einer Einwohnerzahl von 239.481 (Stand 31.12.1998) und rund 810 ha insgesamt vorhandener Kleingartenfläche wird in Magdeburg mit rund 34 m² Kleingartenfläche pro Einwohner ein Versorgungsgrad, bezogen auf den oben genannten Richtwert, von rund 280 % erreicht. Hieraus wird die gute Ausstattung Magdeburgs mit Kleingärten und die besondere Neigung der Magdeburger Bevölkerung zur Kleingartennutzung deutlich. In den neuen Bundesländern gilt eine Sonderregelung des Bundeskleingartengesetzes. Für die Bestandssicherheit einer Kleingartenanlage ist es hier entscheidend, wer der Eigentümer und damit der Verpächter der Flächen ist. Wenn die Gemeinde, hier also die Landeshauptstadt Magdeburg, Eigentümerin der Flächen ist, sind die vor der Wiedervereinigung geschlossenen Nutzungsverträge wie Pachtverträge über Dauerkleingärten zu betrachten. Die Pachtverträge sind hier unbefristet. 1999 befanden sich auf 357 ha städtischen Grundstücken zum VdGM gehörende Kleingärten.

Anders verhält es sich, wenn ein Privateigentümer die Flächen verpachtet. Dann bleibt es bei der ursprünglich vereinbarten Nutzungsdauer. Unabhängig davon kann ein Privateigentümer den Nutzungsvertrag nur kündigen, wenn ihn die Kleingärten an einer anderen zulässigen Nutzung seiner Grundstücke hindern und er dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. 1999 befanden sich VdGM-Kleingärten auf 188 ha privaten Grundstücken und 165 ha Grundstücken mit gemischten Eigentumsverhältnissen (privat/kommunal). Bei den rund 100 ha nicht im Verband der Gartenfreunde organisierten Pachtgärten waren die Eigentumsverhältnisse der Landeshauptstadt Magdeburg nicht bekannt.

Bei bisher 54 Kleingartengebieten, die sich zum großen Teil auf privaten Flächen bzw. auf Flächen mit gemischten Eigentumsverhältnissen befinden, hat die Landeshauptstadt Magdeburg von den Bestimmungen des § 20a BKleingG Gebrauch gemacht: Hier wurden Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen gefasst, deren Planungsziel die Festsetzung der Kleingärten als Dauerkleingärten ist. Bis zur Rechtskraft der Bebauungspläne, jedoch höchstens für einen Zeitraum von sechs Jahren, verlängern sich die Pachtverträge automatisch. Diese Vorgehensweise bringt allerdings mit sich, dass die nach dem Baugesetzbuch und nach dem Bundeskleingartengesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen für Dauerkleingärten erfüllt werden müssen.

Die Kleingärten Magdeburgs sind ein wichtiger Bestandteil der Stadtlandschaft. Sie bilden in weiten Teilen die Grundstruktur der in den Stadtkörper „hinein greifenden" und die Stadt gliedernden Grünschneisen. Zusammen mit anderen Freiflächen und stark durchgrünten Siedlungsbereichen gewährleisten die Kleingärten bedeutsame stadtklimatische Funktionen. Unter lufthygienischen Gesichtspunkten ist darüber hinaus die Bedeutung der Kleingärten im Umfeld von Gewerbegebieten und Stadtbereichen mit verbreiteter Kohleeinzelheizung zu betonen. Weiterhin ist auf die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hinzuweisen. Als unversiegelte Flächen dienen die Kleingärten dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Grundwasseranreicherung. Als Erholungsraum für die Allgemeinheit sind die Magdeburger Kleingärten bisher weniger bedeutsam, da sie meist nur für die Nutzer zugänglich sind. Sie stellen damit teilweise innerhalb des städtischen Gefüges und des Grünsystems Barrieren dar.

Aus dem relativ hohen Versorgungsgrad kann nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Kleingartenanlagen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Auf Grund der ökologischen Funktion der Kleingärten, der besonderen Neigung der Bevölkerung zur Kleingartennutzung und der potenziellen Bedeutung der Kleingärten als Erholungsraum ist eine Versorgung im vorhandenen Maß sinnvoll.

Ziel im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist deshalb der Erhalt aller Kleingartenanlagen.

Übergeordnete Bedarfsaspekte, wie beispielsweise die Renaturierung von Bachläufen und die Anlage begleitender Wege, und fehlende Eignung einzelner Standorte, z. B. auf Grund verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffimmissionen, machen allerdings die Auflassung einzelner Anlagen erforderlich. In einzelnen Bereichen erfolgt eine Abrundung der Bauflächen, um eine effektive Nutzung der technischen Infrastruktur zu gewährleisten.

Eine Öffnung der Kleingartenanlagen ist beabsichtigt, um sie der Allgemeinheit für Erholungszwecke zugänglich zu machen. Dies gilt insbesondere im Bereich von Wohngebieten mit Freiflächendefiziten.

Im Flächennutzungsplan werden alle zu erhaltenden Kleingartenanlagen mit dem Symbol „Kleingärten" dargestellt. Bei einer Größe von mehr als 1 ha erfolgt zusätzlich die Darstellung der tatsächlichen Ausdehnung als Grünfläche. Die einzelnen Flächen können auch dem Beiplan und Übersichtsplan „Grünflächensystem" entnommen werden.

4.3.5 Wochenendhausgebiete

Am Zipkeleber See, Salbker See II, Neustädter See I, Barleber See I und an den Barroseen befinden sich vorhandene Wochenendhausgebiete.

Sie sollen erhalten bleiben und werden im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" dargestellt.

Eine Erweiterung der vorhandenen Gebiete oder die Errichtung neuer Wochenendhausgebiete an anderen Standorten ist nicht vorgesehen.

4.3.6 Campingplätze

Mit dem am Ostufer des Barleber Sees I gelegenen Campingplatz verfügt die Landeshauptstadt Magdeburg über eine landschaftlich reizvoll gelegene Anlage. Der 1958 in Betrieb genommene Campingplatz erstreckt sich auf eine Fläche von 16 ha. Auf dieser Fläche werden 630 Stellplätze für Dauercamper und 200 Stellplätze für Kurzzeitcamper zur Verfügung gestellt. Diesem Größenverhältnis entsprechend sieht auch die Verteilungen der jährlichen Übernachtungszahlen aus: Rund 283.500 entfallen auf die Dauercamper, von denen 80 % aus Magdeburg selbst kommen, und rund 18.800 entfallen auf die Kurzzeitcamper. Die durchschnittliche Verweildauer beträgt bei den Dauercampern 150 Tage im Jahr, die Kurzzeitcamper bleiben im Durchschnitt 3 Tage auf dem Campingplatz am Barleber See I.

Die Zahlen verdeutlichen, dass bis dato die touristische Nutzung eine eher untergeordnete Rolle spielt. Für die Magdeburger selbst stellt der Campingplatz eine wichtige Freizeit- und Erholungseinrichtung dar.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird der Erhalt des Campingplatzes gesichert.

Eine weitere Möglichkeit zum Campen in kleinerem Umfang (40 Stellplätze für Zelte und 6 für Wohnwagen) soll künftig an der Luisenthaler Straße auf dem Gelände des früheren Munitionsdepots geschaffen werden. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung" dargestellt.

4.3.7 Sportstätten

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über zahlreiche Sportstätten. Zu nennen sind die drei städtischen Strandbäder Salbker See I, Barleber See I und Neustädter See I, die Freibäder Carl-Miller-Bad und Freibad Süd und die vier städtischen Schwimmhallen. Sie gehören zu den beliebtesten Freizeiteinrichtungen der Magdeburger. Weiterhin sind zahlreiche Sportplätze und Sporthallen vorhanden. Die vorhandenen städtischen Sportstätten sind vielfach in einem schlechten baulichen Zustand und genügen nicht den heutigen Rechtsvorschriften.

Neben städtischen und Vereinssportstätten gewinnen von privater Seite betriebene Sportstätten zunehmend an Bedeutung. Von regionaler Bedeutung sind die Pferderennbahn und der Golfplatz im Herrenkrug und das Freizeitbad „Nemo" am Kleinen Cracauer Anger. Beispielhaft für andere private Sportstätten seien die Sport- und Freizeitzentren in der Salzmannstraße, in Alt Fermersleben und in der Herrenkrugstraße genannt.

Die vorhandenen Sportstätten haben neben ihrer sportlichen Bedeutung zum Teil eine wichtige Funktion in den Bereichen Kultur, Freizeit und Tourismus. Dies gilt beispielsweise für die Sportveranstaltungen in der Bördelandhalle, im Ernst-Grube-Stadion und auf der Pferderennbahn Herrenkrug, die zahlreiche Besucher aus der Region anziehen.

Der Sport hat eine wichtige Funktion für die Gesellschaft. Neben seiner Aufgabe, die Gesundheit des Menschen zu stärken, besitzt der Sport eine wesentliche soziale Funktion, indem er Menschen verbindet und sie Gemeinschaft erfahren lässt. Die Landeshauptstadt Magdeburg sieht es daher als ihre Aufgabe an, den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen, des Schulwesens, der Sportvereine (Breiten- und Leistungssport) und aller sonstigen Sportinteressierten gerecht zu werden.

Ziel ist es, ein den sportlichen Bedürfnissen und Neigungen der Magdeburger entsprechendes Angebot an Sportmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, das zu akzeptablen Bedingungen genutzt werden kann.

Im Rahmen der Sportentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg wurde ein Fehlbedarf an Sporthallen, Großspielfeldern und Freibädern diagnostiziert. Von einer Unterversorgung sind insbesondere die Stadtteile Olvenstedt, Stadtfeld, Diesdorf, Alte Neustadt, Neue Neustadt, Reform und Buckau betroffen.

Der Fehlbedarf im Bereich Freibäder ist allerdings etwas zu relativieren, da die im Stadtgebiet vorhandenen Strandbäder eine wichtige Ergänzung darstellen und in den nächsten Jahren, unter Beachtung der Belange des Naturschutzes, noch attraktiver gestaltet werden sollen. Eine Abdeckung des Fehlbedarfs an Sportstätten ist innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes nur teilweise möglich, da nur begrenzt städtische Finanzmittel vorhanden sind. Zudem sind städtische Mittel durch die notwendige Sanierung der vorhandenen Sportstätten gebunden.

Um den städtischen Haushalt zu entlasten, sollen die vorhandenen und die neu geplanten Sportanlagen so gestaltet werden, dass möglichst viele Sportarten in beziehungsweise auf ihnen ausgeübt werden können, und dass sie zu verschiedenen Zeiten unterschiedlichen Nutzern zur Verfügung stehen. Beispielsweise werden Schulsporthallen bereits jetzt nach Schulschluss auch von Sportvereinen genutzt.

Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist die Sanierung und der Ausbau des Ernst-Grube-Stadions. Hier müssen unter anderem dringend weitere Stellplätze geschaffen werden, um Belastungen der Anwohner durch den Besucherverkehr zu reduzieren.

Weiterhin sind innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplanes die neun in Tabelle 25 enthaltenen Sporteinrichtungen für die Realisierung vorgesehen.

Private Sport- und Freizeitzentren werden angesichts des sich verändernden Freizeitverhaltens der Bevölkerung und der steigenden Nachfrage nach freizeitsportlichen Angeboten, wie Bowling, Squash, Fitness usw., zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Stadtverwaltung unterstützt deshalb private Investoren bei der Planung von kommerziellen Sportanlagen, die das vorgehaltene kommunale Angebot sinnvoll ergänzen können.

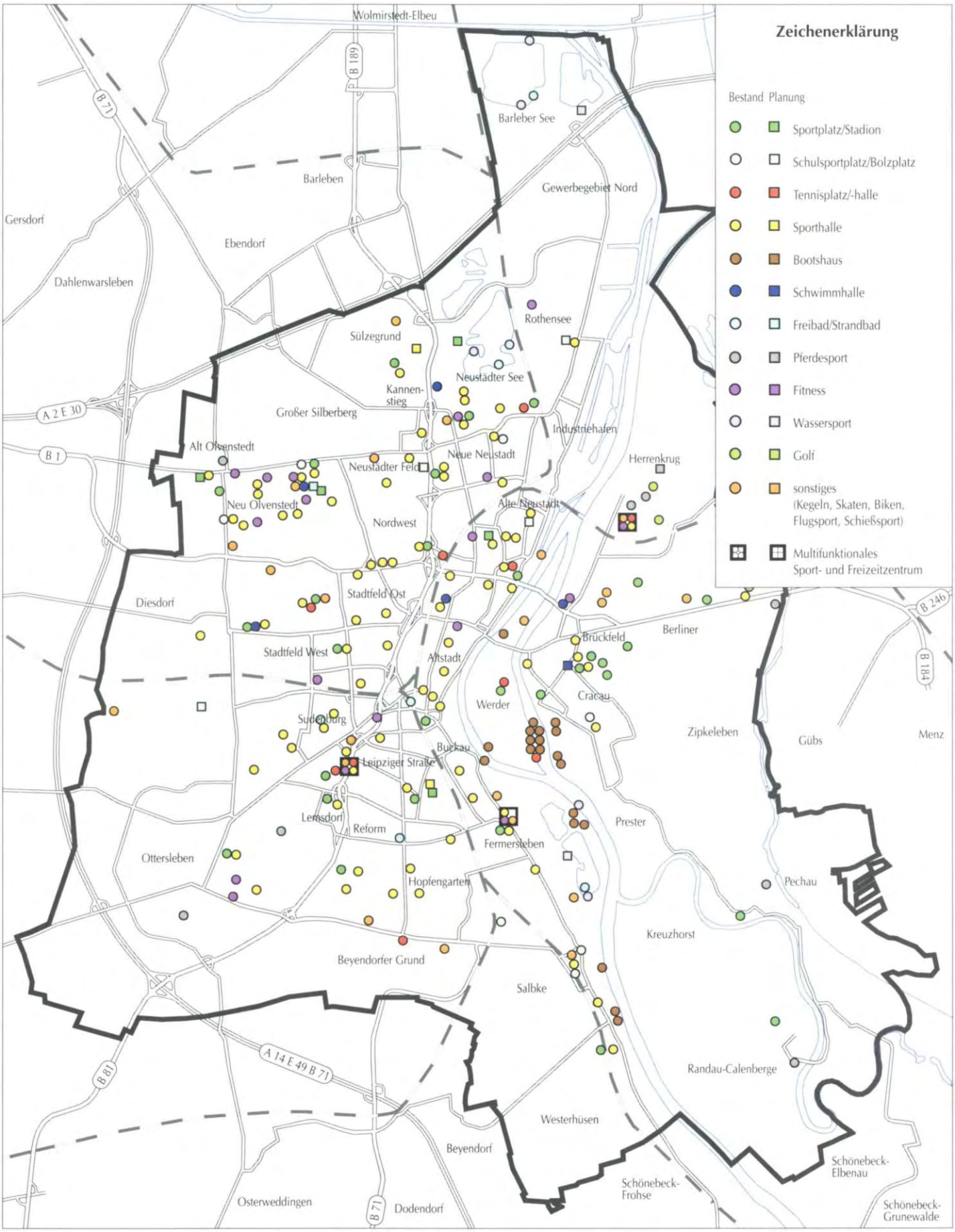
Die künftig vorgesehenen kommunalen Sportstätten werden im Flächennutzungsplan mit Symbol dargestellt. Sportanlagen für den Schulsport werden nur dargestellt, wenn sie zusätzlich auch noch anderweitig genutzt werden oder zukünftig genutzt werden sollen, z. B. durch Vereine.

Die Flächen für den Motocrosssport nördlich des Hohendodeleber Wegs sowie die Flächen für den Wassersport an der alten Elbe und Stromelbe werden als Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sport" dargestellt.

Standorte, bei denen neben der Nutzung als Sportstätte auch andere Nutzungen, z. B. kultureller Art, erfolgen sollen sowie

Tabelle 25: Geplante Sportstätten im Flächennutzungsplan

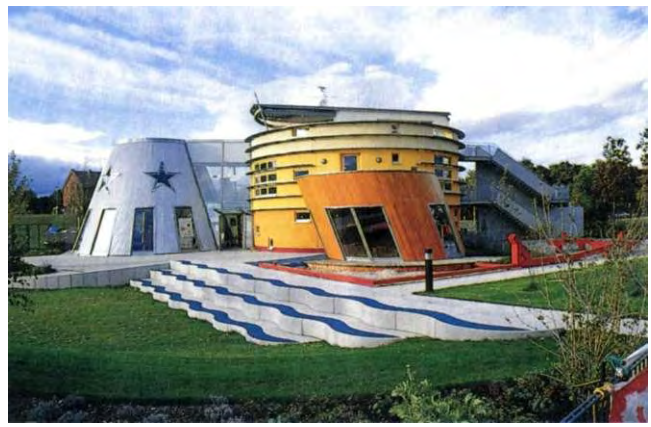
Nr.	Stadtteil	Einrichtung	Standort
1	04 Alte Neustadt	Sportplatz Pappelallee (Ausbau der vorhandenen Anlage)	Am Weinhof
2	08 Neustädter See	Sportplatz	Barleber Straße (an der Schrote)
3	10 Kannenstieg	Sporthalle	Neuer Sülzeweg
4	20 Alt Olvenstedt	Sportplatz Saures Tal	Poststraße
5	22 Neu Olvenstedt	Freibad	Johannes-Göderitz-Straße
6	22 Neu Olvenstedt	Sportplatz	Johannes-Göderitz-Straße
7	26 Leipziger Straße	Sportplatz und Sporthalle	ehem. SKET-Areal, östlich der Dodendorfer Straße
8	56 Cracau	Schwimmhalle	Friedrich-Ebert-Straße
9	66 Rothensee	Sportplatz (Schulsport)	Windmühlenstraße


Zeichenerklärung
Bestand Planung
Sportplatz/Stadion
Schulsportplatz/Bolzplatz
Tennisplatz/-halle
Sporthalle
Bootshaus
Schwimmhalle
Freibad/Strandbad
Pferdesport
Fitness
Wassersport
Golf
sonstiges
(Kegeln, Skaten, Biken, Flugsport, Schießsport)
Multifunktionales Sport- und Freizeitzentrum
Wolmirstedt-Elbeu
B 189
B 71
Barleber See
Barleben
Gewerbegebiet Nord
Gersdorf
Ebendorf
Dahlenwarsleben
Rothensee
Sülzegrund
Neustädter See
Kannen-stieg
A 2 E 30
Großer Silberberg
Industriehafen
B 1
Alt Olvenstedt
Neue Neustadt
Herrenkrug
Neustädter Feld
Neu Olvenstedt
Alte Neustadt
Nordwest
Diesdorf
Stadtfeld Ost
B 246
Berliner
Brückfeld
Stadtfeld West
Altstadt
B 184
Cracau
Werder
Sudenburg
Zipkeleben
Gübs
Menz
Buckau
Leipziger Straße
Lemsdorf
Reform
Prester
Fermersleben
Ottersleben
Hopfengarten
Pechau
Kreuzhorst
Beyendorfer Grund
Salbke
A 14 E 49 B 71
B 81
Randau-Calenberge
Westerhüsen
Beyendorf
Schönebeck-Elbenau
Schönebeck-Frohse
Osterweddingen
B 71
Dodendorf
Schönebeck-Grunewalde

von Privaten zu betreibende Sportstätten, die von übergeordneter Bedeutung sind oder nicht in anderen Bauflächen realisiert werden können, werden als Sonderbaufläche bzw. Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit" dargestellt.
Dies gilt u. a. für die durch das Freizeitbad „Nemo" genutzte Fläche am Kleinen Cracauer Anger, die Pferderennbahn Herrenkrug und das geplante Sportzentrum rund um das ehemalige Stadion „Neue Welt".
Weitere von Privaten betriebene Sportstätten können innerhalb der Bauflächen errichtet werden, in denen sie nach Baugesetzbuch zulässig sind.
So wird beispielsweise der Bereich des Handelshafens als gemischte Baufläche dargestellt. Er soll künftig insbesondere auch als Freizeit-, Tourismus- und Sportbereich entwickelt werden.
Ergänzend zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes werden die vorhandenen und geplanten Sportstätten im Beiplan und Übersichtsplan „Sportstätten" differenziert nach Art der Einrichtung dargestellt.

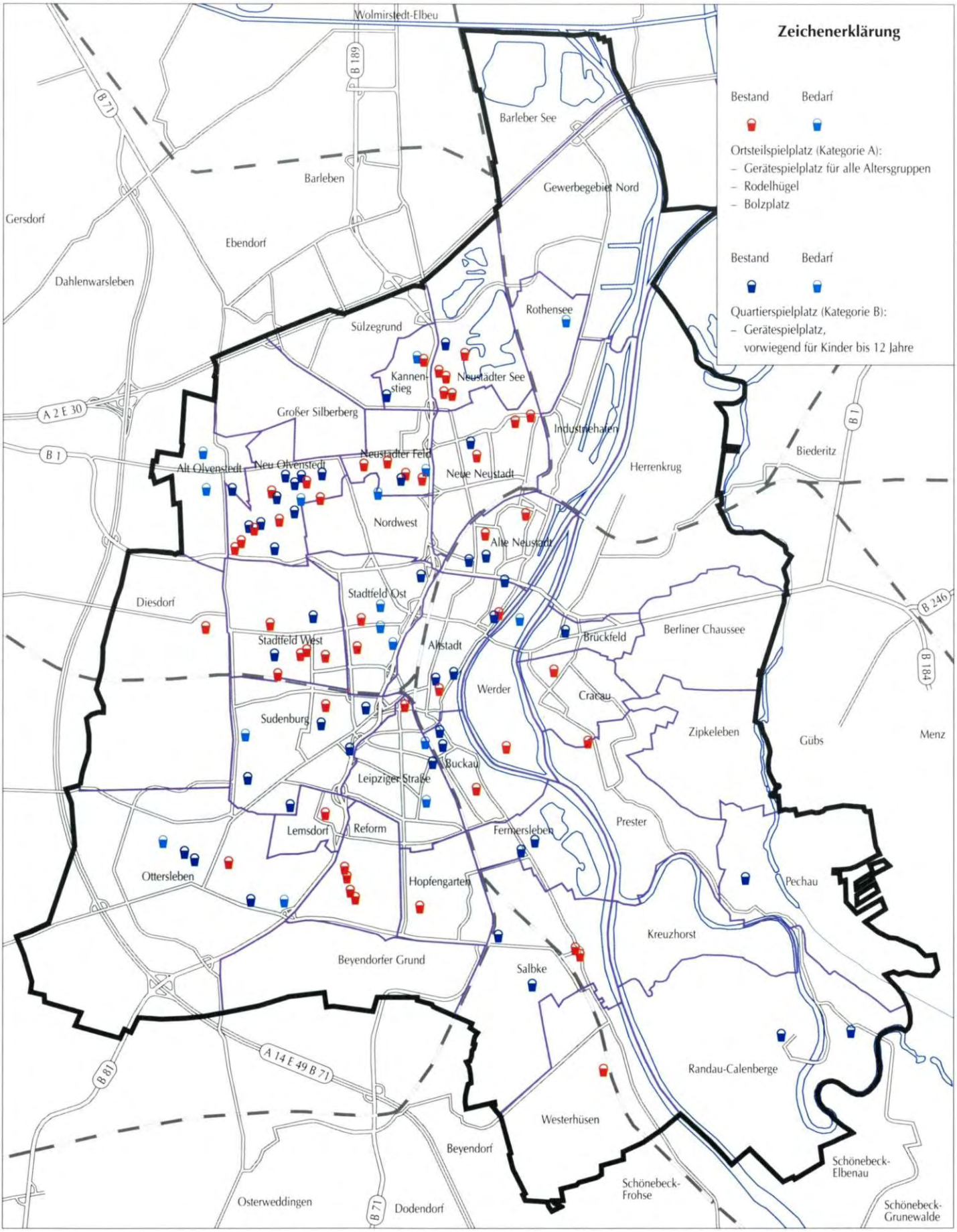
4.3.8 Kommunale Spielplätze

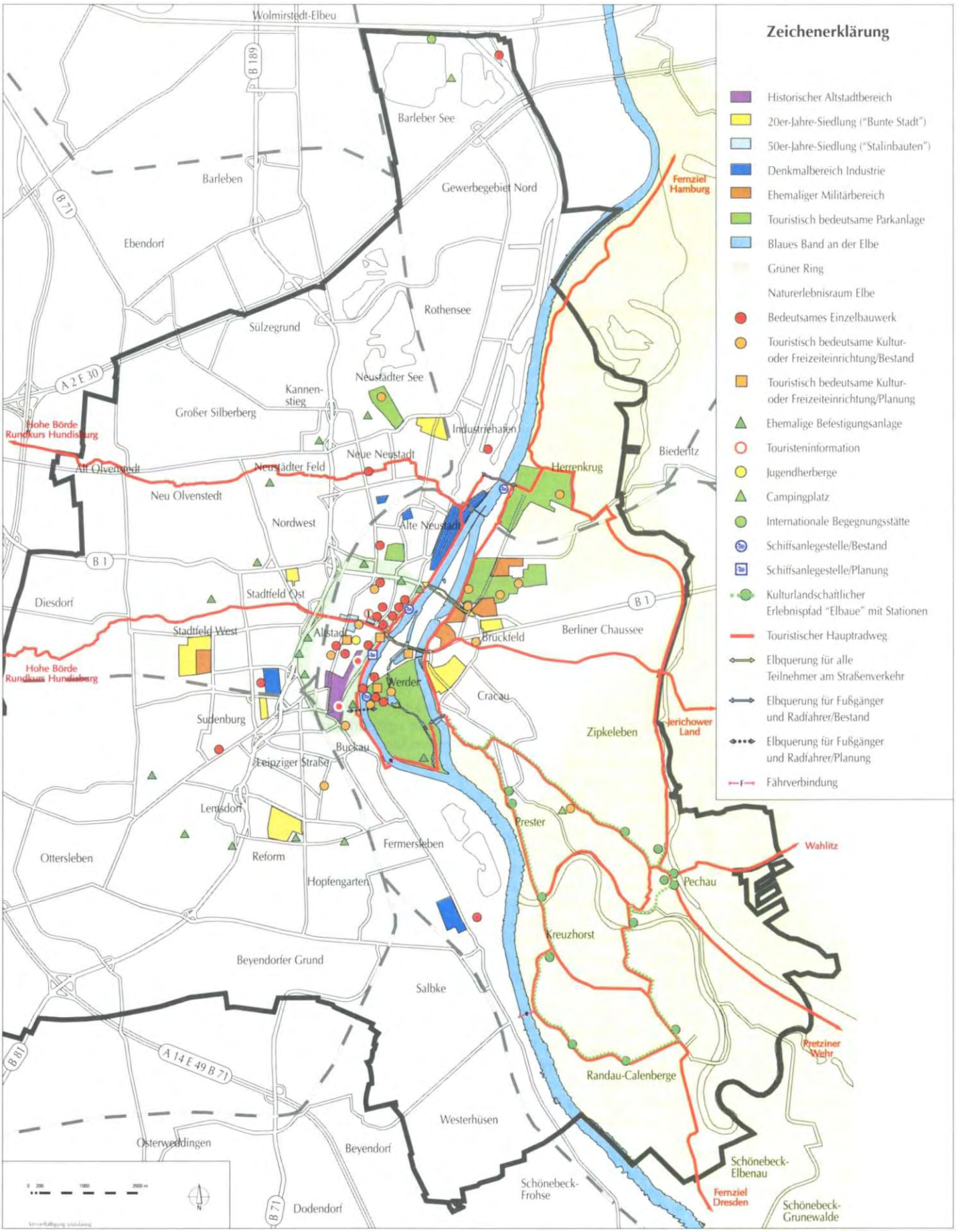
Die Anzahl und die Qualität von öffentlichen Kinderspielplätzen ist ein Indiz dafür, wie wichtig eine Kommune die Anliegen der heranwachsenden Generation nimmt. Dabei beginnt für die Kinder und Jugendlichen der Spielraum schon im unmittelbaren Wohnumfeld und auf der Straße.
Ziel der Stadtplanung ist es, Wohnumfeldgestaltungen und Hinterhofbegrünungen zu fördern und mit Hilfe von Wohnstraßen und verkehrsberuhigten Zonen gefahrloses Spielen zu ermöglichen. Über ein verzweigtes Netz von Grünverbindungen und Grünzügen soll die rasche Erreichbarkeit von zentralen Spielplätzen, die in Grünflächen eingebettet sind, gewährleistet werden. Darüber hinaus sind für Kinder und Jugendliche gerade auch die Flächen bedeutsam, auf denen sie unkontrolliert und selbstbestimmend handeln können. Dies sind insbesondere Brachen, Ruderal- und Restflächen. Diese Flächen sollten zum Teil in öffentliches Grün überführt werden und als extensiv gestaltete „Abenteuerspielräume" - im Gegensatz zu gärtnerisch gestalteten Parks - dienen.
In Anlehnung an den Mustererlass „Freiflächen zum Spielen" der ARGE BAU 1987 und an die DIN 18034 werden die kommunalen Spielplätze im Rahmen der Spielplatzplanung der Landeshauptstadt Magdeburg in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Spielplätze der Kategorie A besitzen eine zentrale Versorgungsfunktion für einen Stadtteil oder Ortsteilbereich und verfügen über vielfältige Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten auch für Kinder und Jugendliche über 12 Jahre und Erwachsene. Sie haben einen Einzugsbereich mit einem Radius von bis zu 1000 m (15 Gehminuten). Spielplätze der Kategorie B sind vorzugsweise auf Spiele schulpflichtiger Kinder bis 12 Jahre ausgerichtet und versorgen einen Wohnbereich mit einem Radius von bis zu 500 m (10 Gehminuten).
In unmittelbarer Wohnnähe befinden sich Spielplätze der Kategorie C. Sie versorgen Kleinkinder bis 5 Jahre. Einzugsbereich sind die in einem Umkreis von bis zu 200 m Entfernung (2 Gehminuten) gelegenen Wohnungen. Kommunale Spielplätze der Kategorie C sind im Allgemeinen nur dann erforderlich, wenn auf den Baugrundstücken keine privaten Spielplätze vorhanden sind. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist die Errichtung eines privaten Spielplatzes auf dem Grundstück im allgemeinen durch die Bauordnung vorgeschrieben (§ 9 BauO LSA).
Bolzplätze werden in die separate Kategorie BO eingestuft, Rodelhügel bzw. Kletterhügel in die Kategorie AR und Spielangebote „Spielen am Weg" in die Kategorie W.
In Magdeburg bestehen derzeit 111 öffentliche Spielplätze mit einer Gesamtfläche von rund 23 ha. Mittels einer flächendeckenden Analyse wurden durch den Magdeburger Stadtgartenbetrieb Defizite im Bereich der Spielplätze aufgedeckt. Diese Spielflächenanalyse, die sich nur auf die kommunalen Kinderspiel- und Freizeitflächen bezieht, geht von einem Bedarfswert von 2,25 m² Bruttospielfläche je Einwohner aus. Unter Berücksichtigung einer Einwohnerzahl von 225.000 ergibt sich ein stadtweiter Fehlbedarf von rund 27 ha Bruttospielfläche. Das Spielflächendefizit ist dabei je nach Stadtteil unterschiedlich stark ausgeprägt.
Durch den Magdeburger Stadtgartenbetrieb wurden Planungen erstellt, um dieses Defizit schrittweise auszugleichen. Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Darstellung von Spielplätzen. Standorte für Spielplätze können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Im Beiplan und Übersichtsplan „Kommunale Spielplätze" werden der derzeitige Bestand und die vorliegenden Planungen im Bereich der gesamtstädtisch relevanten Spielplatzkategorien A und B informationshalber dargestellt.



4.3.9 Sonstige Flächen mit Freizeitnutzung

Der vorhandene Festplatz auf dem Stadtmarsch und das ehemalige Munitionsdepot an der Luisenthaler Straße mit einer künftigen Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke sind im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Festplatz" bzw. „Freizeit und Erholung" dargestellt.
Der Winterhafen soll künftig in Zusammenhang mit dem Konzept „Blaues Band" für Freizeitzwecke genutzt werden und ist deshalb als Sonderbaufläche „Freizeit" ausgewiesen.


Zeichenerklärung
Bestand
Bedarf
Ortsteilspielplatz (Kategorie A):
– Gerätespielplatz für alle Altersgruppen
– Rodelhügel
– Bolzplatz
Bestand
Bedarf
Quartierspielplatz (Kategorie B):
– Gerätespielplatz,
vorwiegend für Kinder bis 12 Jahre
Wolmirstedt-Elbeu
B 189
B 71
Barleber See
Barleben
Gewerbegebiet Nord
Gersdorf
Ebendorf
Dahlenwarsleben
Rothensee
Sülzegrund
Kannen-
stieg
Neustädter See
A 2 E 30
Großer Silberberg
Industriehafen
B 1
Biederitz
Neustädter Feld
Alt Olvenstedt
Neu Olvenstedt
Neue Neustadt
Herrenkrug
Nordwest
Alte Neustadt
Diesdorf
Stadtfeld Ost
B 246
Stadtfeld West
Altstadt
Brückfeld
Berliner Chaussee
B 184
Werder
Cracau
Sudenburg
Zipkeleben
Gübs
Menz
Buckau
Leipziger Straße
Lemsdorf
Reform
Fermersleben
Prester
Ottersleben
Hopfengarten
Pechau
Kreuzhorst
Beyendorfer Grund
Salbke
A 14 E 49 B 71
B 81
Randau-Calenberge
Westerhüsen
Beyendorf
Schönebeck-
Elbenau
Schönebeck-
Frohse
Osterweddingen
B 71
Dodendorf
Schönebeck-
Grunewalde



Übersichtsplan 9: Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus in der Landeshauptstadt Magdeburg soll durch zahlreiche, nur eingeschränkt im Flächennutzungsplan darstellbare Maßnahmen gefördert werden. Sie können dem Übersichtsplan und Beiplan „Tourismus" entnommen werden.

4.4 Zentren und Einzelhandel

Im Jahr 1990, direkt nach der Wende, hatte die Landeshauptstadt Magdeburg einen Einzelhandelsbestand von rund 90.000 m² Verkaufsfläche mit deutlicher Konzentration auf die Innenstadt. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,32 m² je 1.000 Einwohner war die Flächenausstattung erheblich geringer als in Städten vergeichbarer Größe und Bedeutung in den alten Bundesländern.

Seit 1990 hat sich die Einzelhandelsstruktur wesentlich geändert. Während die Verkaufsfläche in den zurückliegenden Jahren sehr dynamisch zunahm (bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerung), blieb die Zahl der Betriebsstätten mit rund 2.000 seit 1993 etwa konstant.

Tabelle 26: Einwohnerentwicklung und Verkaufsflächenentwicklung in Magdeburg seit 1990

Jahr	Einwohner	Verkaufsfläche (m²)	Verkaufsfläche pro Einwohner (m²)
1990	278.807	90.000	0,32
1991	275.238	156.000	0,57
1993	270.546	221.000	0,82
1994	265.379	330.000	1,24
1995	257.656	393.000	1,53
1997	245.509	519.000	2,11
Mitte 1999	237.179	563.000	2,37

Anfänglich entwickelten sich vor allem die Verkaufsflächen in Stadtrandlage dynamisch. Neben den Einkaufszentren „Flora-Park" und „Börde-Park" entstanden dort vor allem Möbel- und Baumärkte. Mittlerweile hat sich jedoch auch die Innenstadt als Handelsstandort stabilisiert. Hier wurde im Herbst 1997 der erste Bauabschnitt des „City-Carrés", im Frühjahr 1998 das „Ulrichshaus" und im Herbst 1998 das „Allee-Center" eröffnet. Durch die in letzter Zeit erfolgte Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Zentrum der Stadt wird sich der Verdrängungsprozess im Einzelhandel künftig weiter verstärken. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von nunmehr rund 2,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt Magdeburg im oberen Teil eines Vergleichsfelds mit Städten wie Augsburg, Erfurt, Jena, Karlsruhe, Kassel, Schwerin oder Rostock, in denen zwischen 1,5 und 2,0 m² Verkaufsfläche pro Einwohner vorhanden sind. Besonders der Bereich der Bau- und Möbelmärkte ist in Magdeburg überproportional stark vertreten.

Für das Jahr 2005 wurde im Rahmen eines 1991 erstellten Einzelhandelsgutachtens, dem „Märktekonzept", ein Bedarf von rund 480.000 m² Verkaufsfläche berechnet. Diese Verkaufsflächenausstattung wurde bereits 1997 erreicht. Daher ist es seitens der Stadt nicht beabsichtigt, weitere Baurechte für Einzelhandelsvorhaben gezielt aufzubereiten. Die zentrumsorientierte Entwicklung soll allerdings weiterhin unterstützt werden.

Seit 1991 arbeitet die Landeshauptstadt Magdeburg mit dem „Märktekonzept" zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels. Grundlage dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Unterscheidung von bestimmten Standortkategorien (Standortkonzept) und Sortimentstypen (Sortimentskonzept).

tren sollen künftig keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zugelassen werden, um die Nahversorgung, die Stadtteilzentren und die Innenstadt zu stärken. Das Stadtzentrum wird weiter als Handelsmagnet für Sachsen-Anhalt entwickelt. Nach der bereits erfolgten positiven Innenstadtentwicklung durch Ansiedlung größerer Verkaufsflächenangebote wird in der nächsten Zeit der Schwerpunkt auf die Entwicklung bisher noch nicht ausreichend entwickelter Citybereiche (Nordabschnitt des Breiten Weges, Universitätsplatz, Leiterstraße, Domplatz) gelegt werden.

Die Stadtteilzentren übernehmen innerhalb des Stadtgebietes Versorgungsfunktionen auch für angrenzende Stadtteile. Sie bieten in der Regel neben der Grundversorgung auch Waren der mittelfristigen Bedarfsdeckung für 15.000 und mehr Einwohner an. Als Stadtteilzentren sind die Lübecker Straße (Neue Neustadt), die Große Diesdorfer Straße (Stadtfeld) und die Halberstädter Straße (Sudenburg) vorgesehen. Darüber hinaus sind mit dem „Flora-Park" im Norden und dem „Börde-Park" im Süden von Magdeburg zwei Einkaufszentren mit regionaler Bedeutung vorhanden, die auch Teilfunktionen von Stadtteilzentren übernehmen.

Subzentren sollen eine ähnliche Funktion wie Stadtteilzentren, aber mit geringerem Einzugsbereich und geringerer Sortimentstiefe, wahrnehmen. Die Olvenstedter Straße (Stadtfeld), der Bereich Marktbreite/Olvenstedter Stern, die Leipziger Straße und die Schönebecker Straße sind als Subzentren zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Nahversorgungsbereiche sollen die wohnortbezogene Versorgung der Bevölkerung sicherstellen und verfügen über Mindesteinzugsbereiche von 4.000 Einwohnern.

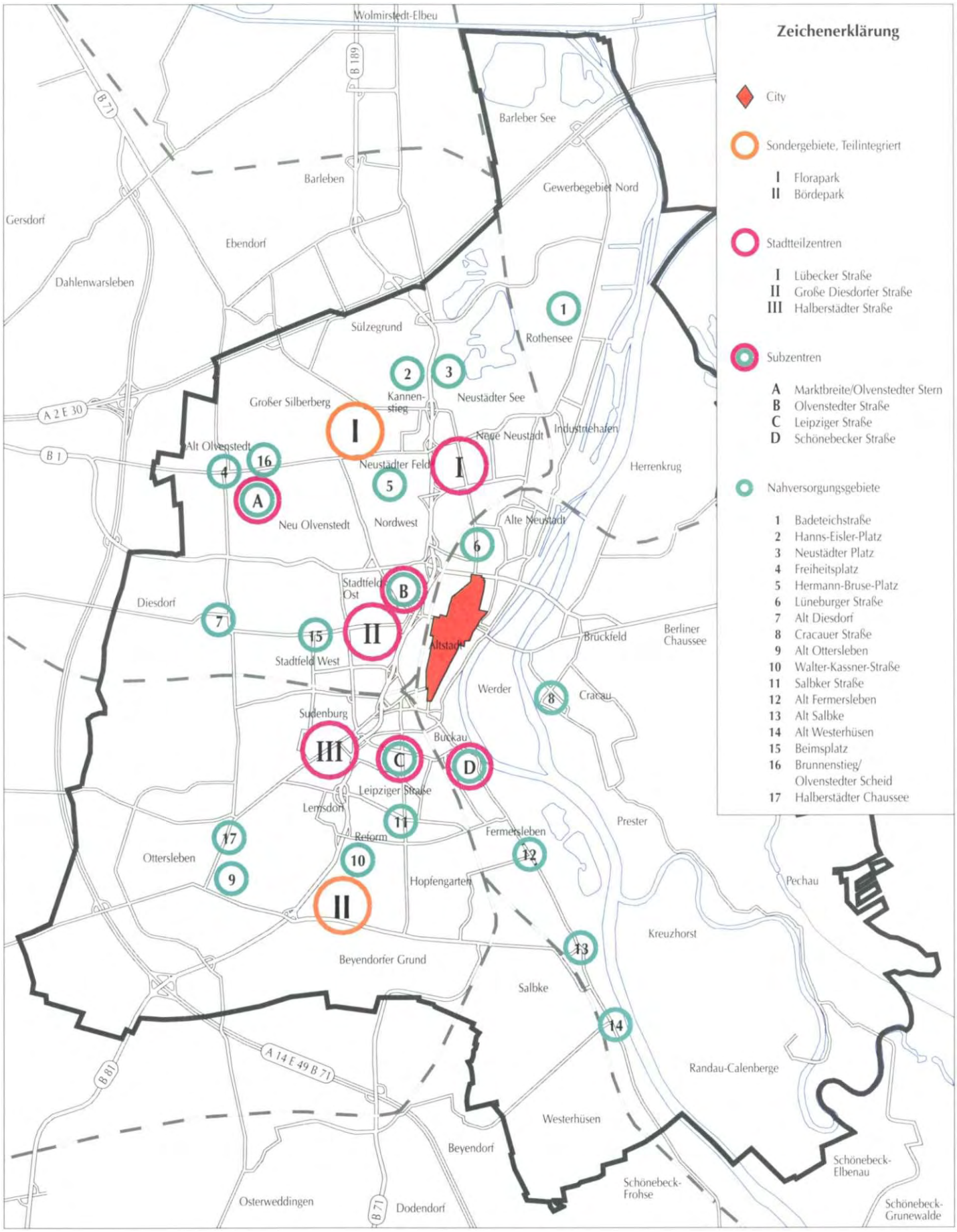
Die genannten Einzelhandelszentren sollen entsprechend der ihnen zugedachten Funktion erhalten und ausgebaut werden. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente können laut „Märktekonzept" auch in dezentralen Lagen angesiedelt werden, solange keine anderen städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Da jedoch der Bedarf bei diesen Sortimenten (insbesondere bei Bau- und Möbelsortimenten) weitestgehend gesättigt ist, sollen hierfür keine weiteren dezentralen Standorte gezielt aufbereitet werden. Bei den bestehenden Bau- und Möbelmärkten muss auch die Problematik der Randsortimente und möglicher Sortimentsverschiebungen beachtet werden.

Die City und die Stadtteilzentren werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Subzentren sind teilweise als gemischte Bauflächen, teilweise als Wohnbauflächen dargestellt. Die zur Versorgung der Bevölkerung mit den Produkten des täglichen Bedarfes notwendigen Nahversorgungsbereiche liegen im Allgemeinen in Wohnbauflächen.

Als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" werden der „Flora-Park", der „Börde-Park" und weitere bereits bestehende Gebiete mit großflächigem Einzelhandel dargestellt.
Im Übersichtsplan „Zentrenkonzept" wird die abgestufte Zentrenhierarchie des „Märktekonzepts" mit City, Stadtteilzentren, Subzentren und Nahversorgungsbereichen symbolhaft dargestellt. Ebenso werden die teilintegrierten großflächigen Standorte dargestellt. Im Beiplan „Einzelhandels- und Zentrenstruktur" erfolgt eine flächige Darstellung der Zentrenbereiche. Aus dem Beiplan kann auch der derzeitige Bestand an größeren Einzelhandelseinrichtungen entnommen werden.

Tabelle 27: Einzelhandelszentren

Stadtteil	**Bezeichnung im Übersichtsplan**	**Einzugsbereich für Nahversorgung**	**Lage im Stadtteil**
01 Altstadt	City	Altstadt Werder	Stadtzentrum
04 Alte Neustadt	6	Alte Neustadt	Lüneburger Straße
06 Neue Neustadt	1	Neue Neustadt	Lübecker Straße
08 Neustädter See	3	Neustädter See	Neustädter Platz
10 Kannenstieg	2	Kannenstieg	Hanns-Eisler-Platz
12 Neustädter Feld	5	Neustädter Feld	Hermann-Bruse-Platz
20 Alt Olvenstedt	4	Alt Olvenstedt	Ortslage
22 Neu Olvenstedt	A	Neu Olvenstedt (Süd) Nordwest	Marktbreite/Olvenstedter Stern
22 Neu Olvenstedt	16	Neu Olvenstedt (Nord)	Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid
24 Stadtfeld Ost	B	Stadtfeld Ost (Nord)	Olvenstedter Straße
24 Stadtfeld Ost	II	Stadtfeld Ost (Süd)	Große Diesdorfer Straße
26 Stadtfeld West	15	Stadtfeld West	Beimsplatz
28 Diesdorf	7	Diesdorf	Ortslage
30 Sudenburg	III	Sudenburg Lemsdorf	Halberstädter Straße
32 Ottersleben	9 und 17	Ottersleben	Eichplatz und Halberstädter Chaussee
36 Leipziger Straße	C	Leipziger Straße (Nord)	Leipziger Straße
36 Leipziger Straße	11	Leipziger Straße (Süd) Reform (Nord) Hopfengarten	Leipziger Straße/Salbker Straße
38 Reform	10	Reform (Süd)	Walter-Kaßner-Straße
44 Buckau	D	Buckau	Schönebecker Straße
46 Fermersleben	12	Fermersleben	Otto-Lehmann-Platz
48 Salbke	13	Salbke	Alt Salbke
50 Westerhüsen	14	Westerhüsen	Alt Westerhüsen
56 Cracau	8	Brückfeld Berliner Chaussee Cracau Prester Herrenkrug Pechau Randau-Calenberge	Cracauer Straße
66 Rothensee	1	Rothensee	Ortslage


Zeichenerklärung
City
Sondergebiete, Teilintegriert
I Florapark
II Bördepark
Stadtteilzentren
I Lübecker Straße
II Große Diesdorfer Straße
III Halberstädter Straße
Subzentren
A Marktbreite/Olvenstedter Stern
B Olvenstedter Straße
C Leipziger Straße
D Schönebecker Straße
Nahversorgungsgebiete
1 Badeteichstraße
2 Hanns-Eisler-Platz
3 Neustädter Platz
4 Freiheitsplatz
5 Hermann-Bruse-Platz
6 Lüneburger Straße
7 Alt Diesdorf
8 Cracauer Straße
9 Alt Ottersleben
10 Walter-Kassner-Straße
11 Salbker Straße
12 Alt Fermersleben
13 Alt Salbke
14 Alt Westerhüsen
15 Beimsplatz
16 Brunnenstieg/ Olvenstedter Scheid
17 Halberstädter Chaussee
Wolmirstedt-Elbeu
B 189
B 71
Barleber See
Barleben
Gewerbegebiet Nord
Gersdorf
Ebendorf
Dahlenwarsleben
Sülzegrund
Rothensee
Großer Silberberg
Kannen-stieg
Neustädter See
A 2 E 30
B 1
Alt Olvenstedt
Neue Neustadt
Industriehafen
Neustädter Feld
Herrenkrug
Neu Olvenstedt
Nordwest
Alte Neustadt
Stadtfeld Ost
Diesdorf
Altstadt
Brückfeld
Berliner Chaussee
Stadtfeld West
Werder
Cracau
Sudenburg
Buckau
Leipziger Straße
Lemsdorf
Reform
Fermersleben
Prester
Ottersleben
Hopfengarten
Pechau
Kreuzhorst
Beyendorfer Grund
Salbke
A 14 E 49 B 71
B 81
Randau-Calenberge
Westerhüsen
Beyendorf
Schönebeck-Elbenau
Schönebeck-Frohse
Osterweddingen
B 71
Dodendorf
Schönebeck-Grunewalde