

Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. K-12

Dauerkleingartenanlage "An der Kälberweide"

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Ziele der Planung
2. Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen
5. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Grünflächen
 - 5.3 Gemeinschaftsanlagen
 - 5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung
- 1.1 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.6 Umweltschutz /Immissionsschutz
- 5.7 Textliche Festsetzungen
6. Flächenbilanz
7. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

1. Allgemeine Ziele der Planung

Die Bestandssicherheit von Kleingartenanlagen wird entscheidend durch die jeweilige Eigentumsituation bestimmt, Kleingärten auf gemeindeeigenen Grundstücken sind gemäß § 16 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz auch ohne planungsrechtliche Festsetzung wie Dauerkleingärten zu behandeln.

Pachtverträge über Kleingärten in nichtgemeindlichem Eigentum bestehen entsprechend der vereinbarten Nutzungsdauer. Damit befinden sich Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, in einem Prozeß der Umstrukturierung. Dieser Entwicklung soll mit Maßnahmen einer städtebaulichen Neuordnung entgegengewirkt werden. Es ist Ziel der Stadt Magdeburg, den Bestand der Kleingärten im Stadtgebiet zu erhalten und mittels Festsetzung im Bebauungsplan langfristig zu sichern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.10.1994 den Beschluß über die Aufstellung von Bebauungsplänen Nr. K-01 bis K-17 für die Gebiete von Kleingartenanlagen gefaßt. Gemäß dem Aufstellungsbeschluß zu den Bebauungsplänen K-01 bis K-17 sollen folgende Planungsziele angestrebt werden:

Zusammenhängende Gebiete mit hohem Anteil unversiegelter Flächen besitzen eine große Bedeutung für die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet. Darüber hinaus sind sie als Teil des Grünsystems mit Erholungsfunktionen und differenzierter ökologischer Wertigkeit unverzichtbarer Bestand der Stadtstruktur. In diesen Strukturen stellen Gartenanlagen, insbesondere Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz, einen integrierten Anteil mit hoher sozialer Bedeutung dar.

Das Gebiet der Kleingartenanlage "An der Kälberweide", Bauungsplan Nr. K-12, soll als Dauerkleingartenland, das entsprechend Bundeskleingartengesetz zu entwickeln ist, festgesetzt werden.

2. Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. K-12 "An der Kälberweide" befindet sich im östlich der Elbe gelegenen Stadtgebiet Magdeburgs, im westlichen Randbereich des Stadtteils Cracau.

Die Kleingartenanlage ist umgeben von lockerer Einfamilienhausbebauung, einigen Zeilenbauten und Garagenflächen. Weitere Kleingartensparten prägen die nähere Umgebung des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. K-12 "An der Kälberweide" wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden senkrecht zur östliche Grenze des Flurstückes 3023/6 aus Flur 756 durch die Flurstücke 3023/14, 3027/2 und 3028/2 aus Flur 756 entlang der vorhandenen Einzäunung.
- Im Osten im Verlauf der in der Örtlichkeit vorhandenen Einzäunung.
- Im Süden im Verlauf der örtlich vorhandenen Einfriedung der Kleingartenanlage.
- Im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 3023/6, 3023/7, danach Richtung Süden in senkrechter Verlängerung dieser Linie im Verlauf des örtlich vorhandenen Zaunes.

3. Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen

Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg als Fläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, die beabsichtigte Planung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Hiernach soll der Bestand an Kleingartenanlagen im Stadtgebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dauerhaft gesichert werden. Ein Prozess der Umstrukturierung von Kleingartenanlagen in nichtgemeindlichem Eigentum soll mittels Festsetzung solcher Bereiche im Kleingartenbebauungsplan gesteuert werden. Gemäß § 20a Nr. 3 BKleinG gilt für Kleingärten in nichtgemeindlichem Eigentum nur die jeweils vertraglich vereinbarte Nutzungsdauer. Mit Aufstellungsbeschluß eines Bebauungsplanes für Dauerkleingartenanlagen sind diese Kleingärten gemäß § 20a Nr.3 BKleinG für einen Zeitraum von sechs Jahren vertraglich gesichert. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden, der Vertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Angrenzende Bebauungspläne

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, südlich der Gartensparte "An der Kälberweide" angrenzend, liegt das Gebiet eines weiteren Kleingarten-Bebauungsplanes K-43 "Am Prester See", im Norden liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 267-2 "Gänseanger".

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Topographie, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände des Plangebietes liegt in einer Höhe von ca. 45 m ü. NN und steigt nach Südosten hin leicht an. Das Gebiet liegt im Bereich der holozänen Talaue der Elbe. Im Planungsraum herrschen mineralische Naßböden, sogenannte Aueböden oder Gleye vor. Aufgrund der gärtnerischen Nutzung ist mit einer Nährstoffanreicherung im Boden zu rechnen.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert innerhalb der Grundstücksflächen.

Vegetation

Im Plangebiet ist eine für Kleingartengebiete charakteristische Vegetationsstruktur mit einem hohen Anteil an Nutzflächen anzutreffen, prägend sind die Obstgehölze im Bereich der Kleingartenparzellen.

Altlasten

Derzeit liegt für das Gebiet kein Hinweis auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

5. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das wesentliche städtebauliche Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht in der langfristigen Sicherung des Plangebietes für kleingärtnerische Zwecke als Grünfläche mit der

Nutzung Dauerkleingärten. Gleichzeitig wird damit eine ökologisch wertvolle unversiegelte Fläche auf Dauer erhalten.

Im Sinne des § 1(5) BauGB dient der Bebauungsplan K-12 "An der Kälberweide" der Regelung folgender Belange:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (5) Nr.1),
- Freizeit und Erholung (§ 1 (5) Nr. 3),
- Umwelt- und Naturschutz und der Landschaftspflege, insbesondere bezüglich des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas (§1 (5) Nr. 7).

5.1 Art der Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der bestehenden Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.2 Grünflächen

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

5.3 Gemeinschaftsanlagen

Als Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist ein Bereich für ein Vereinshaus sowie einen benachbarten Kinderspielplatz im Osten des Gebietes vorgesehen. Der Bezugspunkt für die Höhe des Vereinshauses (5 m über Geländehöhe) ist das angrenzende Gelände bzw. der angrenzende Weg. Am Ostrand, nahe der Verlängerung der Leuschnerstraße nach Süden, befindet sich eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.

5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg in Verlängerung der Leuschnerstraße vom nördlich gelegenen Pechauer Platz her.

Die Kleingartenanlage selbst ist durch einen mittig verlaufenden Weg erschlossen, der Haupteingang bzw. Zufahrt nahe dem Stellplatzbereich im Osten der Anlage.

Mit der Durchgängigkeit der Anlage wird die Kleingartenanlage Teil des Systems gesamtstädtischer Grünverbindungen.

5.5 Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet K-12 "An der Kälberweide" werden keine gesonderten Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25 b getroffen.

Die Erhaltungspflichten gemäß der Baumschutzsatzung sind zu beachten.

5.6 Umweltschutz/Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 , Beiblatt 1 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987 für Dauerkleingärten von 55 dB(A) erstrebenswert. Entsprechend der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) haben Dauerkleingärten bei einem Bau oder einer wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einen Anspruch auf 64 dB(A) am Tage.

Das Plangebiet liegt nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Magdeburg im Bereich von 45 bis 50 dB(A) und entspricht damit den oben beschriebenen Anforderungen, Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

5.7 Textliche Festsetzungen

1. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - 1.1 Fußwege, sowie Stellflächen sind so zu befestigen, daß ausschließlich wasserdurchlässige Materialien mit einem Versickerungsgrad von mindestens 40 % verwendet werden.
 - 1.2. Auf den Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 12 – 14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - 2.1 Pro 3 Kleingartenparzellen sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen je ein Stellplatz auszuweisen.

Hinweise

- Die Kleingartenanlage ist öffentlich zugänglich zu halten. Dabei ist eine Öffnungszeit in den Monaten April bis Oktober von 9.00 – 20.00 Uhr, in den übrigen Monaten von 9.00 – 16.00 zu gewährleisten. Die Öffnungszeiten sind dauerhaft kenntlich zu machen.
- Alle neu zu errichtenden Gartenlauben müssen den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes sowie der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entsprechen.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg "Baumschutzsatzung" vom 29.07.1993 ist zu beachten.
- Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelerkennung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird insgesamt als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt und umfaßt eine Gesamtfläche von 17609 m².

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes nach topografischen Gegebenheiten erfolgt teilweise entsprechend der Einfriedung der Kleingartenanlage. Bei Teilflächen von Flurstücken ist im Bedarfsfall eine Klärung mit Mitteln der Bodenordnung zu prüfen.

Kosten

Durch die Umsetzung der Ziele des Kleingartenbebauungsplanes K-12 "An der Kälberweide" entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten.