

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. K-11

Dauerkleingartenanlage "Pfeifferstraße"

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
 - 5.5 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 Eigentumsituation bestimmt, Kleingärten auf gemeindeeigenen Grundstücken sind 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 "Pfeifferstraße", Bebauungsplan Nr. K-11, soll als Dauerkleingartenland, das entsprechend Bundeskleingartengesetz zu entwickeln ist, festgesetzt werden.

Im Rahmen der Überprüfung der Geltungsbereiche der einfachen Bebauungspläne für Dauerkleingartenanlagen K-01 bis K-17 erfolgten in Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde der Stadt Magdeburg mehrere Änderungen der Abgrenzungen der Geltungsbereiche, so auch für den Bebauungsplan K-11 "Pfeifferstraße".

2. Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. K-11 "Pfeifferstraße" liegt im östlich der Elbe gelegenen Stadtgebiet Magdeburgs, im Randbereich des Stadtteils Cracau.

Die nähere Umgebung der Kleingartenanlage "Pfeifferstraße" wird durch den Friedhof der Pfeifferschen Stiftungen, den Friedhof Cracau, weitere benachbarte Kleingartenanlagen sowie lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K-11 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Südseite der Pfeifferstraße,
- im Westen von östlichen Grenze des Flurstückes 13/1 aus Flur 793 entlang der Mauer des Friedhofes der Pfeifferschen Stiftungen, danach von der nördlichen und auf 95 m Länge von der westlichen Seite des Flurstückes 937/13 aus Flur 793,
- im Süden 95 m südlich parallel zur Südgrenze des Flurstückes 13/1 aus Flur 793, dann 40 m Richtung Osten, dann parallel zur Westgrenze des Flurstückes 443/11 aus Flur 793 auf 29 m Länge Richtung Süden und danach 59 m Richtung Osten zur östlichen Grenze des Flurstückes 10 aus Flur 793.
- im Osten von der Westseite des Flurstückes 10 aus Flur 793.

3. Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt 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 Dauerkleingärten 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

Im Süden grenzt das Gebiet des Kleingarten-Bebauungsplanes K-14 "Sonnenaufgang" unmittelbar an. Das Gebiet der Kleingartenanlage "Sonnenaufgang" ist eng mit dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes verknüpft.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, südlich an die Straße Schwarzkopfweg angrenzend, liegt das Gebiet eines weiteren Kleingarten-Bebauungsplanes K-40 "Otto-von-Guericke". Weiterhin ist der Bebauungsplan Nr. 266-1 "Neugrüneberg" östlich des Plangebietes zu nennen, dieses Gebiet soll als Wohnbaufläche entwickelt werden.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Stadtstruktur, vorhandene Nutzungen

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. K-11 "Pfeifferstraße" wird kleingärtnerisch genutzt, bauliche Anlagen beschränken sich auf Gartenlauben unterschiedlicher Ausprägung.

Topographie, Bodenbeschaffenheit, Oberflächenwasser

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben und in einer Höhe von ca. 45 m ü. NN.

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 Oberflächenwasser versickert innerhalb der Grundstücksflächen.

Vegetation

Im Plangebiet ist eine für Kleingartengebiete charakteristische Vegetationsstruktur anzutreffen, prägend sind die Obstgehölze im Bereich der Kleingartenparzellen. Weiterhin ist ein Gehölzstreifen an der Westseite des Plangebietes zum angrenzenden Friedhof der Pfeifferschen Stiftungen hin hervorzuheben. Ebenso wirkt der alte Baumbestand des Friedhofes selbst in das Plangebiet.

Altlasten

Entsprechend einer Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten, befindet sich die Kleingartensparte im näheren Grundwasserabstrom der Kaserne Cracau. Dort wird derzeit ein Grundwasserschaden mit Lösungsmitteln saniert. Eine kleingärtnerische Dauernutzung kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse erfolgen.

Hinsichtlich einer möglichen Nutzung des Grundwassers zur Gartenberegnung sind Untersuchungen obligatorisch. Eine Grundwassernutzung durch individuelle Brunnen als erlaubnisfreien Gemeingebrauch nach § 137 WG LSA ist nach Angaben der Unteren Wasserbehörde unter den obigen Voraussetzungen nicht zulässig.

Diese Bestimmung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, der Kleingartenverband Magdeburg wird darüber informiert.

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-11 "Pfeifferstraße" 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 Vereinsheim und einen Kinderspielplatz, welche mit der angrenzenden Kleingartenanlage "Sonnenaufgang" gemeinsam genutzt werden können, im Süden des Gebietes vorgesehen. Der Bezugspunkt für die Höhe des Vereinshauses (Firsthöhe =5m) der angrenzende Gartenweg. Weiterhin ist im westliche Randbereich eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze geplant.

5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pfeifferstraße im Norden der Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage ist durch ein eigenes Wegesystem erschlossen, der Haupteingang bzw. Zufahrt liegt im Norden zur Pfeifferstraße hin nahe dem Stellplatzbereich.

Die innere Erschließung setzt sich nach Süden durch die angrenzende Kleingartenanlage "Sonnenaufgang" fort, somit ist auch eine Erreichbarkeit vom südlich verlaufenden Schwarzkopfweg gegeben.

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 gekennzeichnete Baumstandorte werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25 b) festgesetzt.

Die Erhaltungspflichten gemäß 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. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.1 Die Baugrenzen für die Errichtung von Gartenlauben werden im Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Gartenparzellen festgesetzt. Zu bestehenden Gartenlauben müssen neu zu errichtende Gartenlauben mindestens einen Abstand von 6 m einhalten.

- 1.2 Durch die Kleingartenanlage verläuft eine HD-Gasleitung Nr. 124, DN 400, PN 16(5). Zu dieser Leitung ist beidseitig ein Sicherheitsabstand von 2,5 m einzuhalten, der nicht bebaut werden darf. Baumbepflanzungen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Rohrkante und Baumachse vorgenommen werden.
2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - 2.1 Fußwege, sowie Stellflächen sind so zu befestigen, daß ausschließlich wasserdurchlässige Materialien mit einem Versickerungsgrad von mind. 40 % verwendet werden.
 - 2.2 Auf den Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Mindestumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - 3.1 Pro 3 Kleingartenparzellen sind innerhalb der ausgewiesenen 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 bis 20.00 Uhr, in den übrigen Monaten von 9.00 bis 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 Kampfmittelerkundung bzw. bei Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.
- Eine Grundwassernutzung durch individuelle Brunnen als erlaubnisfreien Gemeingebrauch nach § 137 WG LSA ist nach Angaben der Unteren Wasserbehörde nicht zulässig, da die Kleingartenanlage im Grundwasserabstrom der Kaserne Cracau liegt und dort ein Grundwasserschaden mit Lösungsmitteln saniert wird.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird insgesamt als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt und umfasst eine Gesamtfläche von 27.439 m².

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

Durch die Umsetzung der Ziele des einfachen Bebauungsplanes für Dauerkleingartenanlagen Nr. K-11 "Pfeifferstraße" entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten.