

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. K-05

Dauerkleingartenanlage "Bienenhain"

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 Leitungsführungen im Gebiet
 - 5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.7 Umweltschutz /Immissionsschutz
 - 5.8 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 "Bienenhain", Bebauungsplan Nr. K-05, 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 Kleingartenbebauungsplan K-05 "Bienenhain".

2. Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. K-05 "Bienenhain" liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Magdeburgs, in der von kleingärtnerischer Nutzung geprägten Grünachse entlang des Bachlaufes "Faule Renne".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K-05 wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Südseite der Straße Rennetal,
- im Süden von der Südseite der Flurstücke 4568/4, 4569/4 und 4570/4 aus Flur 234 und entsprechend der örtlich vorhandenen Einzäunung in Verlängerung dieser Linie nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstückes 4571/2 aus Flur 234,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 4568/4 aus Flur 234,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 4571/2 aus Flur 234.

Die Überprüfung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K-05 "Bienenhain" mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg hat eine fehlerhafte Darstellung der Abgrenzung im Süden des Gebietes ergeben. Die korrekte Abgrenzung entspricht dem oben beschriebenen Geltungsbereich. Eine entsprechende Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde vorgenommen.

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.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Stadtstruktur, vorhandene Nutzungen

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes K-05 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. 55 m ü. NN. Das Gebiet liegt im Gebiet der Niederen Börde, hier im Bereich der Ebendorfer Terrasse,

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde.

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.

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-05 "Bienenhain" 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 Norden des Gebietes vorgesehen. Der Bezugspunkt für die Höhe des Vereinshauses (Firsthöhe =5m) ist der angrenzende Gartenweg.

Weiterhin ist am Nordrand der Anlage eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rennetal im Norden der Kleingartenanlage.

Die Kleingartenanlage ist durch ein eigenes Wegesystem erschlossen, der Haupteingang bzw. Einfahrtsbereich liegt im Norden der Anlage am Renneweg im Bereich der Stellplatzanlagen. Die innere Erschließung setzt sich nach Süden hin fort.

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

5.5 Leitungsführungen im Gebiet

Im Bereich der vorhandenen Straßen und Wege befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die von möglichen Straßenbaumaßnahmen oder sonstigen Baumaßnahmen berührt werden können und infolgedessen verändert werden müssen.

Vor einem Baubeginn ist die Einweisung in die genaue Lage der Anlagen erforderlich.

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

Im Plangebiet 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.

5.7 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 55 bis 60 dB(A) und entspricht damit den oben beschriebenen Anforderungen, Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

5.8 Textliche Festsetzungen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 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.
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 mindestens 40 % verwendet werden.
 - 2.2 Auf den Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 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 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 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.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird insgesamt als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt und umfaßt eine Gesamtfläche von 13.870 m².

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

Durch die Umsetzung der Ziele des einfachen Bebauungsplanes für Dauerkleingartenanlagen K-05 "Bienenhain" entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten.