

Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. K-10

Dauerkleingartenanlage "I. Salbker"

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 Eigentumssituation 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 "I. Salbker", Bebauungsplan Nr. K-10, soll als Dauerkleingartenland, das entsprechend Bundeskleingartengesetz zu entwickeln ist, festgesetzt werden.

2. Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. K-10 "I. Salbker" liegt im Süden der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Salbke, westlich des Friedhofes Salbke und der angrenzenden Bahnanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K-10 wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3191, 3190, 3189 aus Flur 476, wobei die Grenze im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 3189 auf 35 m Länge 1,5 m südlich der Flurstücksgrenze entsprechend des örtlich vorhandenen Zaunes verläuft.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 3189 aus Flur 476 entlang der Quenstedter Straße, anschließend Richtung Osten im Verlauf der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 3188 aus Flur 476.
- Im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 3188, 3189, 3190 und 3191 aus Flur 476.
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 3191 aus Flur 476.
- Ein weiterer Teilbereich der Kleingartenanlage befindet sich südlich der Blumenberger Straße und umfaßt das Flurstück 5016/3 aus Flur 476.

Im Rahmen der Überprüfung der Kleingartenanlagen nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Magdeburg wurde für ein Teilgebiet der Kleingartenanlage "I. Salbker" eine Überschreitung der Grenzwerte im Einflußbereich der Bahnanlagen festgestellt.

Der südöstliche Teilbereich der Kleingartenanlage "I. Salbker" grenzt im Osten an die Bahnlinie nach Magdeburg an. Eine Festsetzung als Dauerkleingartenanlage ist hier nur mit in Verbindung entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Aufgrund der Haushaltssituation ist eine praktikable Lösung zur Finanzierung der notwendigen Immissionschutzmaßnahmen nicht gegeben. Aus diesem Grund liegt diese Teilfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Einvernehmen des Verbandes der Gartenfreunde der Stadt Magdeburg zur Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. K-10 "I. Salbker" ist erteilt.

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 Nr. K-10 wird kleingärtnerisch genutzt, bauliche Anlagen beschränken sich auf Gartenlauben unterschiedlicher Ausprägung.

Topographie, Bodenbeschaffenheit, Oberflächenwasser

Das Gelände des Plangebietes liegt in einer Höhe von ca. 55 m ü. NN und fällt nach Osten hin leicht ab.

Das Gebiet der Kleingartenanlage liegt im Gebiet der Magdeburger Börde, hier im Bereich des Frohser Hügellandes. 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

Entsprechend einer Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten, befindet sich die Kleingartensparte östlich einer Deponie für Pflanzenschutzmittel an der Blumenberger Strasse. Im Rahmen von Untersuchungen wurde im Bereich der Ablagerung eine Belastung des Grundwassers mit HCH und Quecksilber festgestellt. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wird die Überprüfung des Grundwassers im Anstrombereich der Kleingartensparte auf die genannten Schadstoffe erforderlich, da eine Ausbreitung der Belastung möglich ist. 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 Gemeindegebrauch 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 Nr. K-10 "I. Salbker" 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 (Firsthöhe = 5m) ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze befinden sich sowohl im Norden im Eingangsbereich Friedhofstraße, in Benachbarung zum Vereinshaus im Bereich Quenstedter Straße und im Bereich der Zugänge nördlich und südlich der Blumenberger Straße.

5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Friedhofstraße und die Quenstedter Straße im Norden als auch über die Blumenberger Straße weiter südlich. Die Kleingartenanlage ist durch ein eigenes Wegesystem erschlossen, die Haupteingänge bzw. Einfahrtsbereiche liegen jeweils im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze. 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.

Weiterhin sind die Erhaltungspflichten gemäß der Baumschutzsatzung 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 55 bis 60 dB(A) und entspricht damit den oben genannten Anforderungen, Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Ein weiterer Teilbereich der Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe der Eisenbahntrasse wird aufgrund der höher liegenden Schallimmissionen (65-70 dB(A)) nicht als Dauerkleingartenanlage festgesetzt und liegt dementsprechend nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.7 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

- 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

- 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.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird insgesamt als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt und umfaßt eine Gesamtfläche von 60.043 m².

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

Durch die Umsetzung der Ziele des einfachen Bebauungsplanes für Dauerkleingartenanlagen Nr. K-10 "I. Salbker" entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten.