

## **Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. K-03**

### **Dauerkleingartenanlage "Am Klusweg"**

#### **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 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 "Am Klusweg", Bebauungsplan Nr. K-03, 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-03 "Am Klusweg" liegt Nordwesten des Stadtgebietes Magdeburg, dort im Südwesten des Stadtteils Alt Olvenstedt zwischen den Straßen Klusweg im Norden und Olvenstedter Chaussee im Süden.

Die nähere Umgebung der Kleingartenanlage "Am Klusweg" wird durch lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Südlich der Olvenstedter Chaussee schließt sich das Wohngebiet Neu-Olvenstedt an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K-03 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südseite der Straße Klusweg,
- im Süden durch die Nordseite der Olvenstedter Chaussee,
- im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 199 und 200 aus Flur 509 im Verlauf des örtlich vorhandenen Zaunes,
- im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 201 und 202 aus Flur 509.

## **3. Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen**

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet 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.

#### **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

##### Stadtstruktur, vorhandene Nutzungen

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. K-03 wird kleingärtnerisch genutzt, bauliche Anlagen beschränken sich auf Gartenlauben unterschiedlicher Ausprägung.

##### Topographie, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben und in einer Höhe von ca. 65 m ü. NN. Das Gebiet liegt im Gebiet der Niederen Börde, hier im Bereich der Olvenstedter Terrasse, mit durchschnittlichen Höhen um 80 m ü. NN. Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde. 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 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-03 "Am Klusweg" 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 Süden des Gebietes vorgesehen. Der Bezugspunkt für die Höhe des Vereinshauses (Firsthöhe 5m) ist der angrenzende Weg.

Im Süden, an die Olvenstedter Chaussee angrenzend, befindet sich eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Die vorgesehene Flächengröße orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Magdeburg, als Stellplatzbedarf für Kleingartenanlagen ist ein Stellplatz je 3 Kleingärten angegeben.

## **5.4 Verkehrserschließung / Innere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Olvenstedter Chaussee im Süden der Kleingartenanlage.

Die Kleingartenanlage ist durch ein eigenes Wegesystem erschlossen, der Haupteingang bzw. Zufahrt liegt im Süden zur Olvenstedter Chaussee hin im Bereich der Stellplatzanlagen.

Die innere Erschließung setzt sich nach Norden bis zum Klusweg hin fort.

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-03 "Am Klusweg" wird ein besonders markanter Einzelbaum am Westrand der Kleingartenanlage als zu erhalten festgesetzt.

## **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 50 bis 55 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 19270 m<sup>2</sup>.

## **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-03 "Am Klusweg" entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten.