

Liebe Gartenfreund*innen

Die in unserer Stadt erfolgten Umwandlungen von Kleingartenanlagen zu Wohnbauland haben zu einer allgemeinen Verunsicherung der Kleingärtner*innen beigetragen.

Sie fragen sich sicher: "Werden jetzt alle Kleingartenanlagen zu Gunsten von neuem Wohnbauland umgewandelt? Wird auch meine Gartenparzelle für neue Einfamilienhäuser benötigt? Lohnt es sich überhaupt noch etwas zu bepflanzen, wenn ich gar nicht weiß, wann der Verband mein Pachtverhältnis kündigt? Bekomme ich eine Entschädigung oder etwa eine andere Gartenparzelle in meine Nähe?"

Zunächst einmal sei ausdrücklich erwähnt, dass

jegliche Kleingartennutzung in ihrem Bestand geschützt ist, und zwar so lange, bis der Verband der Gartenfreunde e.V. Abstimmungen mit den Betroffenen der Kleingartenvereinen getroffen hat und Zielvereinbarungen mit der Stadt bezüglich einer anstehenden Nutzungsänderung geschlossen hat.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (F-Plan) werden behördenverbindlich die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Neben Wohnbauflächen und vielen anderen Flächennutzungen werden im F-Plan auch Grünflächen oder Flächen für die Kleingartennutzung ausgewiesen.

Der F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in der Neuaufstellung, da die demografische Entwicklung eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung erfordert und damit einhergehend die Ausdifferenzierung des städtebaulichen Leitbildes, was auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) verdeutlicht wird. Beide Planungsinstrumente - der neue F-Plan und das ISEK - werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 -15 Jahre aufzeigen.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sowie zur Neuaufstellung des F-Planes haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau ohne die Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht decken kann. So wurden in den letzten 10 Jahren im Schnitt ca. 370 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon 75 % im Einfamilien- und Zweifamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 10 Jahren ein Bedarf von mindestens 3.000 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Weiterhin sind gemäß Aussagen des ISEK Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen.

Obwohl ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

Die Neuaufstellung des F-Planes nimmt jedoch mehrere Jahre in Anspruch, daher sollen zwischenzeitlich für die weitere Stadtplanung erforderliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen werden.

Mit der 37. Änderung des F-Planes, für die ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im September diesen Jahres vorgesehen ist, sollen u. a. neben Flächen für den Klimaschutz auch Flächen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland ausgewiesen werden. Diese Ausweisungen befinden sich unter anderem auch auf Ihrem Kleingartenland.

Was bedeutet das für Ihre Gärten?

Soweit mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen auf Kleingärten oder landwirtschaftlicher Nutzfläche ausgewiesen werden, erfolgen die hierfür erforderlichen Abstimmungen im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren innerhalb der Bauleitplanung. Liegt eine Zustimmung in Form einer Zielvereinbarung seitens des Verbandes der Gartenfreunde e.V nicht vor, so ist das betroffene Kleingartenland unantastbar.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung geschaffen werden, klimagerechtes Wohnbauland sowohl auf kommunalen als auch auf privaten Flächen zu entwickeln

- auf Grundlage des Rahmenplans „Sudenburger Wuhne“ (städtebauliches Konzept zum F-Plan),
- unter Einbeziehung der Klimaanalyse der Landeshauptstadt Magdeburg, (DS0218/17) Stadtratsbeschluss vom 22.02.20218) sowie
- unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Der Flächennutzungsplan regelt jedoch nur die Flächennutzung in den Grundzügen. Das Baurecht kann erst, falls es sich um zusammenhängende nicht erschlossene Flächen handelt, über einen Bebauungsplan, welcher konkrete Festsetzungen enthält, geschaffen werden.

Parallel zur 37. Änderung des F-Planes ist die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Wohnungsbau angedacht: Auf der Fläche des ehemaligen Fort III sowie auf dem Gelände zwischen Diesdorfer Graseweg und Otto-Richter-Straße. Eine Umsetzung auf Kleingartenland erfolgt jedoch nur nach Absprache der jeweilig Betroffenen der Kleingartenanlagen und nach erfolgten Zielvereinbarungen mit dem Verband der Gartenfreunde e.V.