

AZ: 61.1 / Herr Hillebrand

Drucksache Nr.: 0912/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	27.10.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Kleingartenentwicklungskonzept

A n t r a g :

1. Der Sachstand zum Kleingartenentwicklungskonzept wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zur Entwicklung *von Wohnungsbauflächen* östlich der Boostedter Straße im Bereich der Kleingartenanlage Störbrücke und angrenzenden Flächen fortzuführen.

ISEK:

Umwelt und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ Ja - positiv
☐ Ja - negativ
☒ Nein

Begründung:

Das Kleingartenwesen in Neumünster ist nach den Untersuchungen zum Kleingartenentwicklungskonzept in vielen Anlagen durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet, der zum einen aus dem überdurchschnittlich hohen Bestand an Kleingärten, aber auch aus der sinkenden Attraktivität des Kleingartenwesens und dem bereits heute sehr hohen Altersdurchschnitt der Kleingärtner resultiert. Daran hat auch die Pandemie nichts geändert. Mit dem Leerstand verbunden sind Nebenerscheinungen wie Verwahrlosung aufgegebener Gartenparzellen, Vermüllung und Vandalismus, die zum Attraktivitätsverlust ganzer Anlagen führen. Um diesen Downgrading-Prozess zu stoppen, hat die Stadt Neumünster 2018 das Kleingartenentwicklungskonzept beschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, das Kleingartenwesen in Neumünster inhaltlich zu stärken und zu entwickeln, und dabei auch den Bestand der Kleingartenanlagen an den sich verändernden Bedarf anzupassen. Neben diversen Leitlinien erfolgte in dem Konzept eine Kategorisierung der einzelnen Anlagen in Aufwertungs-, Umbau- und Rückbauanlagen.

Als ein Schwerpunkt des Konzeptes wurden die Kleingartenanlagen „Störwiesen“ und „Hans Sass“ an der Boostedter Straße und die Anlagen „Glückauf“ und „Heinrich Förster“ südlich der Wasbeker Straße als Umbauanlagen eingestuft. Alle vier Kleingartenanlagen sind durch einen überdurchschnittlichen Leerstand gekennzeichnet. In diesen Umbauanlagen wird eine Verzahnung von Kleingartennutzung und öffentlicher Nutzung durch die Anlage von Kleingartenparks und die punktuelle Änderung der Flächennutzung für die Entwicklung von Wohnungsbau oder Renaturierung von nicht mehr genutzten Kleingartenflächen angestrebt. Im Entwicklungskonzept sind die Flächen, auf denen entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen sind, als so genannte „Altpächtergebiete“ oder „Rückbauparzellen“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen sollen nach Auslaufen der Gartennutzung keine neuen Pachtverträge abgeschlossen werden. Die Umsetzung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen soll dann sukzessive mit dem Auslaufen der Gartennutzung erfolgen.

Umsetzungsstand

Neben diversen Einzelmaßnahmen in verschiedenen Kleingartenanlagen hat sich die Umsetzung in 2020 im Wesentlichen auf die Umbauanlagen „Hans Sass“, „Störbrücke“ und „Glückauf“ konzentriert. In den Anlagen „Hans Sass“, „Störbrücke“ und „Glückauf“ wurden im Zuge der Durchführung der Maßnahmen insgesamt ca. 50.000 m² nicht mehr verpachtete und nicht mehr verpachtbare Kleingartenparzellen zurückgebaut und geräumt. Nach dem Kleingartenentwicklungskonzept fallen diese Flächen, die nach dem Konzept nicht mehr als Kleingärten genutzt werden sollen, in die Unterhaltung der Stadt Neumünster. Bis zu der für die Umsetzung der Planung notwendigen Arrondierungen von Flächen wurden diese ehemaligen Kleingartenparzellen als Zwischennutzung durch das Technische Betriebszentrum mit Blumenwiesenmischung eingesät. Bis weitere Schritte zur Umsetzung erfolgen können, werden diese mehrjährigen Blumenwiesen einmal jährlich gemäht. Insgesamt wurden ca. 40.000 m² Blühflächen in den drei Kleingartenanlagen angelegt.



Blumenwiese in der Kleingartenanlage Glückauf

Weitere Entwicklung

Kleingartenpark Stör - Kleingartenanlagen „Hans Sass“ und „Störbrücke“

Für die Kleingartenanlagen „Hans Sass“ und „Störbrücke“ ist nach dem Konzept die Entwicklung des „Kleingartenparks Stör“ vorgeschlagen. Kleingartenparks sind öffentliche Grünflächen, die durch Kleingartenanlagen führen. Die Kleingartenparks können abhängig von jeweiligen Zielen und Anforderungen unterschiedlich ausgestaltet werden. Mit der Entwicklung von Kleingartenparks wird angestrebt, die ökologischen, sozialen Potenziale aufzuwerten und die Freiraumpotenziale der Kleingartenanlagen zu entwickeln, um damit auch auf den hohen Leerstand und die damit verbundenen Downgrading-Prozesse zu reagieren. Dazu sollen die Anlagen für die Allgemeinheit geöffnet und in das Grün- und Freiraumnetz integriert werden. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Verbesserung von Angeboten der Freizeitnutzung und einer Förderung der ökologischen Flächenqualitäten wird eine Steigerung der Attraktivität und eine Imageveränderung angestrebt, mit der auch neue Nutzergruppen insbesondere auch junge Familien angesprochen werden können (**siehe Anlage 1**).

Kleingartenanlage „Hans Sass“

Im Zentrum der Kleingartenanlage ist die Entwicklung eines Kleingartenparks vorgeschlagen. Mit dem Kleingartenpark wird eine Verzahnung zwischen öffentlicher Nutzung und Naherholung und der Kleingartennutzung angestrebt. Der Kleingartenpark soll Bestandteil einer Grünachse zwischen den Kleingartenanlagen „Hans Sass“, „Störbrücke“ und „Erdenglück“ werden. Auf bereits arrondierten Flächen im Zentrum der Kleingartenanlage „Hans Sass“ sollen in diesem Zuge Obstbäume gepflanzt, eine Ballspielwiese angelegt und die Spielplatzausstattung des vorhandenen Spielplatzes erneuert werden. Die Unterhaltung dieser Fläche soll durch die Kleingartengemeinschaft erfolgen.

Für die südwestlichen Flächen der Kleingartenanlage „Hans Sass“ an der AKN-Strecke Neumünster – Bad Oldesloe wird im Kleingartenentwicklungskonzept eine Renaturierung von ca. 2,2 ha Kleingartenflächen vorgeschlagen. Diese Flächen sollen in das Ökokonto der Stadt Neumünster aufgenommen werden. Dazu werden zurzeit auf bereits arrondierten Flächen in einer Größe von ca. 8.000 m² biotopgestaltende Maßnahmen durchgeführt. Hierzu gehören die Anlage von Kleingewässern, Knicks und Gehölzpflanzungen sowie die Ansaat von naturbelassenen Wiesenflächen. Nach Ablauf der Gewährleistungspflege werden diese Flächen in die Unterhaltung der Stadt Neumünster übergehen und sollen als ein- oder zweischürige Mähwiesen unterhalten werden. Mit der Aufgabe weiterer Kleingartenparzellen werden diese Maßnahmen sukzessive fortgesetzt.

Im Nordosten der Kleingartenanlage sollen nach Kleingartenentwicklungskonzept Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 1,3 ha entwickelt werden. Aufgrund der Verpachtungssituation ist hier jedoch noch keine Umsetzung absehbar.

Kleingartenanlage „Störbrücke“

Die Kleingartenanlage „Störbrücke“ besteht aus dem westlichen Teilbereich an der Boostedter Straße und dem östlichen Teilbereich, der sich parallel zur Störstraße entwickelt. Für den westlichen Teil der Kleingartenanlage „Störbrücke“ an der Boostedter Straße ist nach dem Kleingartenentwicklungskonzept, bis auf kleinere Teilflächen, die Aufgabe der Kleingartennutzung und die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Im südlichen Bereich soll der Kleingartenpark aus der Kolonie „Hans Sass“ fortgeführt werden.

Die inzwischen aufgegebenen und geräumten Kleingartenflächen im westlichen Teil der Störbrücke sind soweit arrondiert, dass im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden städtischen Wiesenfläche weitere Schritte für die Entwicklung von Wohnbauland zeitnah eingeleitet werden könnten. Mit der Nähe zur Innenstadt und der umgebenden Baustruktur und nicht zuletzt mit dem Angebot von Kleingärten in der näheren Umgebung wird hier ein Potenzial für Geschosswohnungsbau und ggf. verdichteten Einfamilienhausbau gesehen. Aufgrund der Lärmimmissionen sind an der Boostedter Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,3 ha, davon sind ca. 84 % bereits verfügbar. Eine bauliche Nutzung könnte nach aktuellem Stand in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren umgesetzt werden. Derzeit noch verpachtete Kleingartenparzellen könnten mit der Aufgabe der Gartennutzung sukzessive in die Baulandentwicklung aufgenommen werden (siehe **Anlage 1**).

Kleingartenpark „Faldera“ - Kleingartenanlagen „Heinrich Förster“ und „Glückauf“,

In den Kleingartenanlagen „Heinrich Förster“ und „Glückauf“ sollen nach dem Kleingartenentwicklungskonzept der Kleingartenpark „Faldera“ entwickelt werden. Durch die zentrale Lage besteht hier die außergewöhnliche Möglichkeit, im Zusammenhang mit den bestehenden öffentlichen Grünanlagen eine zentrale Grünachse im Stadtteil Faldera zu schaffen. Mit dieser Grünachse können Fuß- und Radwegverbindungen zwischen den Wohngebieten südlich der Wasbeker Straße und den verschiedenen Schul- und Kitastandorten im Einzugsgebiet sowie den Naherholungsgebieten „Stadtwald“ und „Schwaletal“ sowie den Stadtteilen Böcklersiedlung und Wittorf geschaffen werden. Damit besteht die Möglichkeit, den Radverkehr im Stadtteil in vielen Bereichen abseits der Hauptverkehrsstraßen zu führen und die Rahmenbedingungen für den Radverkehr deutlich attraktiver zu gestalten (**siehe Anlage 2**).



Beispiel für die mögliche Entwicklung von Kleingartenparks-
Hier: Grünzug im Gewerbegebiet Freesenburg

Kleingartenanlage „Heinrich Förster“

Nach dem Entwicklungskonzept wird, neben dem Kleingartenpark, eine Teilfläche im Nordwesten der Kolonie mit einer Größe von ca. 0,8 ha für die Umwandlung zu Baulandflächen vorgeschlagen (Anlage 2, TF 1).

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen in der Kleingartenanlage sollte 2021 mit der Räumung, der nicht mehr verpachteten Parzellen beginnen, wurde jedoch wegen der aktuellen Finanzsituation zurückgestellt. Insgesamt ist von einem längeren Umsetzungszeitraum auszugehen, da sich der Leerstand über die gesamte Anlage verteilt und wenige arrondierte Flächen für die Umsetzung vorhanden sind.

Kleingartenanlage „Glückauf“

Für die Kleingartenanlage „Glückauf“ ist aufgrund des hohen Leerstands vorgeschlagen, den östlichen Teil der Anlage aufzugeben und zu Wohnbauland zu entwickeln (Anlage 2 TF 2). Entsprechend wurden hier 2020 die leerstehenden Kleingartenparzellen zurückgebaut und geräumt. Die Kleingartennutzung soll nach Kleingartenentwicklungskonzept auf den westlichen Teil der Kleingartenanlage reduziert werden (Anlage 2 TF 3). Aber auch im westlichen Teil sind bereits heute aktuell 60 % der Kleingartenparzellen nicht verpachtet und wegen des Zustands kaum noch zu verpachten. Aufgrund des sehr hohen Leerstands im westlichen Teil der Kleingartenanlage „Glückauf“ und des sehr großen Angebots an Kleingartenanlagen in der näheren Umgebung stellt sich daher die Frage, ob hier die Nachfrage für einen langfristigen Erhalt der Anlage gegeben ist. Es soll daher in Gesprächen mit dem Kreisverein der Kleingärtner geprüft werden, ob die Kleingartennutzung auch im westlichen Teil der Kleingartenanlage „Glückauf“ sukzessive auslaufen soll.

Im östlichen Teil der Kleingartenanlage „Glückauf“ der insgesamt für die Nutzung von Wohnbauland vorgeschlagen ist, hat sich hingegen in Teilbereichen eine sehr nachhaltige und sozial integrierte Kleingartennutzung etabliert (Anlage 2 TF 4). Hier haben sich neben der klassischen Kleingartennutzung und einem Versuchsgarten für Permakultur auch Angebote wie ein Seniorengarten oder eines Kleingartens für Kindergeburtstage entwickelt. Mit diesen sozialen und ökologischen Aspekten entspricht diese Entwicklung genau den Zielsetzungen, die mit dem Kleingartenentwicklungskonzept angestrebt werden. Abweichend von der bisherigen Konzeption sollen die Kleingärten in diesem Bereich erhalten und in das Kleingartenparkkonzept integriert werden (**siehe Anlage 3**).

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt Neumünster hat sich mit dem Kleingartenentwicklungskonzept verpflichtet, das Kleingartenwesen zu unterstützen, um den sich abzeichnenden, durch den hohen Leerstand bedingten Downgrading-Prozess in verschiedenen Kleingartenanlagen aufzuhalten. Durch die stark rückläufigen Nutzungszahlen sind insbesondere die Rückbaumaßnahmen durch den Kreisverein und die Gartengemeinschaften organisatorisch und finanziell nicht mehr zu leisten. Die Stadt Neumünster hat daher die Aufgabe der Räumung, der Entwicklung und der Unterhaltung auf den Flächen, die für veränderte Nutzungsziele vorgesehen sind, übernommen. Wobei der Abbruch und die Räumung der Parzellen den arbeits- und kostenintensivsten Teil der Gesamtmaßnahme ausmachen.

Für die Räumung leerstehender Parzellen in den Anlagen „Glückauf“, „Störbrücke“ und „Hans Sass“ sind in 2020 Kosten in Höhe von ca. 760.000,00 € entstanden. Den größten Kostenblock bildeten dabei die Entsorgungskosten.

Die hohen Aufwendungen refinanzieren sich zum einen ideell durch die Wohlfahrtswirkung, die mit der qualitativen und ökologischen Aufwertung der Kleingartenanlagen und der Einbindung in das öffentliche Freiraumnetz verbunden sind, zum anderen aber auch monetär durch die Nachnutzung nicht mehr benötigter Kleingartenareale z. B. für die dringend benötigte Wohnraumentwicklung oder die Bereitstellung von zusätzlichen Ausgleichsflächen.

Auswirkung der Beschlussfassung auf das Klima

Anders als bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden durch die Beschlüsse keine konkreten Baurechte vermittelt oder Baumaßnahmen ausgelöst. Für die vorgelegten Beschlussanträge sind daher noch keine Auswirkungen auf das Klima zu benennen.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Kleingartenanlagen „Hans Sass“ und „Störbrücke“
Anlage 2: Übersichtsplan Kleingartenanlagen „Heinrich Förster“ und „Glückauf“
Anlage 3: Kleingartenpark „Glückauf“