

2. Neufassung

AZ: -61-14-04-0- / Herr Müller

Drucksache Nr.: 1020/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss Planungs- und Umweltausschuss	27.06.2017 06.07.2017	Ö Ö	Kenntnisnahme Vorberatung Zurückstellungsantrag angenommen
Ratsversammlung	18.07.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle beschlossen / Widerspruch
Hauptausschuss Planungs- und Umweltausschuss	30.01.2018 07.02.2018	Ö Ö	Kenntnisnahme Vorberatung
Ratsversammlung	13.02.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Kleingartenentwicklungskonzept Stadt
Neumünster 2017**

Antrag:

- 1. Der Hinweis, dass die Anregungen aus der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 06.07.2017 und aus der Beteiligung der Stadtteilbeiräte in das vorliegende Konzept eingearbeitet wurden, wird zur Kenntnis genommen.***
2. Die Ratsversammlung beschließt das Kleingartenentwicklungskonzept als Planungsgrundlage für die künftige Entwicklung der Kleingartenanlagen in Neumünster.

3. Die Ratsversammlung beschließt
 - die Leitlinien
 - die Kategorisierung der Anlagen in Aufwertungs-, Umbau- und Rückbauanlagen und die damit verbundenen Entwicklungsziele,
 - den Einsatz der Nachnutzungswerkzeuge und Umbauinstrumente.
4. Die Ratsversammlung beschließt die individuellen Entwicklungskonzepte der einzelnen Anlagen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Generalpachtvertrag unter Berücksichtigung besonderer Anforderungen der einzelnen Kleingartenanlagen neu aufzusetzen.
6. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Umsetzungs-, Steuerungs- und Finanzierungskonzeptes beauftragt.
7. Mit der Umsetzung von ersten Maßnahmen soll im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch die Verwaltung begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- Zukünftig geringere Pachteinahmen.
- Ca. 200.000,00 € für erste Maßnahmen (Mittel im HH vorhanden).
- Personalkosten Koordinierungsstelle (HH 2019/2020).
- Personalmehraufwand TBZ, Grünflächen (HH 2019/2020).
- Kostenstelle für Maßnahmen (HH 2019/2020).
- Einnahmen aus Grundstückserlösen bei Umwandlung in Wohnbauland und Ausgleichsflächen.

Begründung:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 19.03.2015 wurde die Aufstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes beschlossen. In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 07.07.2016 wurde ein Sachstand mitgeteilt.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 06.07.2017 wurde das Kleingartenentwicklungskonzept zur Vorberatung vorgelegt. Im Rahmen der Beratungen wurde zu einer angedachten Art der Nachnutzung (Einfamilien-/ Mehrfamilienhausbebauung) ein Änderungsbedarf gesehen. Einem Antrag auf Zurückstellung wurde zugestimmt.

In der Sitzung der Ratsversammlung vom 18.07.2017 wurde das Kleingartenentwicklungskonzept mehrheitlich beschlossen. Aufgrund einer Eingabe an die Kommunalaufsicht beim Innenministerium wegen eines nicht zugelassenen Vertagungsantrages und nicht zugelassener weiterer Wortbeiträge nach Eintritt in die Abstimmung teilte diese mit Schreiben vom 17.11.2017 mit, dass der Beschluss aufgrund unklarer Geschäftsordnungsregelungen rechtswidrig sei und deshalb Beratung und Beschlussfassung wiederholt werden müssen.

Im September 2017 hatten alle Stadtteilbeiräte die Möglichkeit, sich das Kleingartenentwicklungskonzept durch den FD 61 vorstellen zu lassen. Alle Stadtteilbeiräte mit Kleingartenanlagen haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Es wurden Hinweise, insbesondere in Bezug auf die Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes, gegeben. Die Stadtteilbeiräte Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera haben sich gegen eine Nachnutzung in Einfamilienhausbauweise ausgesprochen und andere Wohnbebauungsformate vorgeschlagen.

Das Kleingartenentwicklungskonzept wurde aufgrund der Anregungen des Planungs- und Umweltausschusses und der Stadtteilbeiräte in der nunmehr vorliegenden Fassung geändert und verzichtet auf die Festlegungen von Einfamilien- oder Mehrfamilienhausgebieten als Nachnutzungsvorschlag. Vielmehr soll die Art der späteren Wohnnutzung erst im weiteren Prozess festgelegt werden (i. d. R. durch Bebauungsplanverfahren).

Mit dem vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzept soll das Kleingartenwesen in Neumünster zukunftsfähig gestaltet werden, um diese historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Kleingartenwesen in Neumünster hat eine lange Tradition. Bereits im Jahr 1907 wurde die erste noch heute existierende Kleingartenanlage gegründet. Die Industrialisierung und die Einrichtungen der Bundesbahn und später der Bundeswehr garantierten den Kleingärten bis in die 1990er Jahre hinein stabile Entwicklungen bezogen auf die Pachteinnahmen und die Belegung. Aufgrund allgemeiner demographischer (Alterung der Gesellschaft und Schrumpfungstendenzen) und lokaler Faktoren (hoher Kleingartenbestand bei gleichzeitige hohem Einfamilienhausbestand) ist eine negative Entwicklung der Mitgliederzahlen eingetreten. Der Kreisverein Neumünster der Kleingärtner e. V. als Pächter der meisten Kleingartenanlagen in Neumünster sieht sich heute vor enorme finanzielle Herausforderungen gestellt, da Ende 2016 über ein Viertel aller Kleingartenparzellen leer standen.

Wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzeptes ist die Beteiligung verschiedener Akteure. Diese sind die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner, die Vereine und Verbände des Kleingartenwesens in Neumünster, die betroffenen Abteilungen der Verwaltung der Stadt Neumünster und die interessierte Öffentlichkeit. Eine Lenkungsgruppe, in welcher die betroffenen Abteilungen der Stadt Neumünster und der Kreisverein Neumünster der Kleingärtner e. V. regelmäßig zusammen kamen, koordinierte die Konzeptentwicklung. Basis des Beteiligungskonzeptes ist der aktive Einbezug der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner im Rahmen von Workshops. Diese dienten der Eingabe lokaler Kenntnisse, der Bewusstseinsbildung zu Problemlagen und der Konzeptentwicklung. An den fünf Workshops nahmen insgesamt ca. 100 Kleingärtnerinnen und Kleingärtner teil.

Das vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept macht Vorschläge zu Weiterentwicklung der Kleingartenanlagen. Planerische Leitziele zur Qualität, Ausstattung und Aufwertung der Kleingartenanlagen werden entwickelt. Darüber hinaus werden der gesamtstädtische Kontext einbezogen und die herausragende Bedeutung für die gesamte Stadt, insbesondere in Bezug auf Erholung und Grünverbund, herausgestellt. Basis ist ein umfangreicher Analyseteil. Zentral sind hier die qualitativen Untersuchungen der jeweiligen Kleingarten-

anlagen, die in Form von Steckbriefen Probleme und Potentiale jeder Anlage zusammenfassen. Im Konzeptteil werden für alle Kleingartenanlagen des Kreisvereins Neumünster der Kleingärtner e.V. Entwicklungsvorschläge in individuellen Konzepten dargestellt. Ausgangspunkt dieser Entwicklungskonzepte ist ein Rahmenkonzept, welches die grundlegenden Elemente entwickelt und der strategischen Orientierung dient. Die Leitlinien geben einen abstrakten Rahmen vor und sind als übergeordnete Ziele dieses Konzeptes zu verstehen:

1. Attraktivitätssteigerung und nachhaltige Entwicklung des Kleingartenwesens
2. Aufwertung aller Kleingartenanlagen durch individuelle Konzepte für jede Anlage
3. Nutzungspotentiale & Entwicklungsperspektiven nutzen, Überkapazitäten reduzieren
4. Modernisierung der Kleingartenanlagen in Struktur und Organisation
5. Entlastung des Kreisvereins Neumünster der Kleingärtner e.V.

Bei den individuellen Entwicklungskonzepten steht die Umnutzung von nicht-verpachtbaren Parzellen im Fokus, um mit der Beseitigung des Leerstandes zugleich eine Aufwertung der jeweiligen Kleingartenanlage zu erreichen. Hierfür wurden drei Nachnutzungswerkzeuge entwickelt:

- Aktionsgärten,
- Rückbauparzellen
- Altpächtergebiete

In fast allen Anlagen sollen Aktionsgärten (z. B. Streuobstwiese, Ballspielfeld, etc.) eingerichtet werden. Bei Aktionsgärten übernimmt die Stadt Neumünster die Beräumung der Parzelle, die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner übernehmen die Herstellung, Unterhalt und Pflege des Aktionsgartens. Eine Pacht wird für hergestellte Aktionsgärten nicht mehr erhoben. Ebenso verhält es sich mit Rückbauparzellen. Diese leer stehenden Parzellen in Randlagen werden aus der Kleingartenanlage herausgelöst und anderweitigen Nutzungen zugeführt. In Altpächtergebieten werden leerfallende Parzellen nicht wieder neu vergeben. Dieses Werkzeug dient der strategischen Entwicklung von Kleingartenanlagen, um langfristig zusammenhängende Flächen zu generieren (z. B. für Kleingartenparks). Für Parzellen in Altpächtergebieten wird nur die Hälfte der Pacht erhoben.

Neben den Nachnutzungswerkzeugen sind die Umbauinstrumente maßgeblich zur Gestaltung der individuellen Entwicklungskonzepte verantwortlich. Diese Instrumente stellen langfristige Zielvorstellungen dar und strukturieren die Entwicklungskonzepte zeitlich. Die Umbauinstrumente sind:

- Kleingartenparks
- Ausgleichsflächen / Wohnbauland.

Das Kleingartenentwicklungskonzept sieht in seiner Zielplanung die Herstellung von zwei Kleingartenparks, 79 Aktionsgärten und bis zu zwei städtischen Spielplätzen vor. Hinzu kommen Rückbauf Flächen, die anderweitigen Nachnutzungen zugeführt werden sollen, wie beispielsweise Wohnbau- oder Ausgleichsflächen. Auch die Integration besonderer Nutzungen (z. B. Kita) soll geprüft werden. Mit den Zielplanungen der Entwicklungskonzepte können insgesamt bis zu 370 Parzellen (ca. 21 ha) umgenutzt werden, was in etwa dem heutigen Leerstand entspricht.

Die Umsetzung der individuellen Entwicklungskonzepte soll im Rahmen von Umsetzungsplanungen konkretisiert und erste Aktionsgärten eingerichtet werden. Basis der Umsetzungsplanungen soll ein anlagenspezifischer Pachtvertrag sein, dessen Neuauflage zeitnah angestrebt wird. Hier werden die Einzelheiten der geplanten Entwicklung und Zuständigkeiten festgehalten. Bei den Umbauanlagen bedarf es weitreichender organisatorischer und inhaltlicher Koordination und Kommunikation.

Zwischen der Stadt Neumünster und dem Kreisverein Neumünster der Kleingärtner e. V. sollen Durchführungsvereinbarungen über die Ausgestaltung des Einsatzes von Altpächtergebieten und zum Ablauf der Herstellung von Aktionsgärten vereinbart werden.

Die Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes wird z. T. zu nicht unerheblichem Mehraufwand für verschiedene Bereiche der öffentlichen Verwaltung führen. Insbesondere die Einrichtung von Kleingartenparks und die erweiterte Zuständigkeit bei der Unterhaltung und Verkehrssicherung von Knicks wird eine spürbare Mehrbelastung der Grünflächenabteilung und des Technischen Betriebszentrums bedeuten. Aufwandsplanungen sollen im Rahmen eines Finanzierungskonzeptes ermittelt werden. Grundsätzlich soll die Finanzierung der von der Stadt Neumünster durchzuführenden Maßnahmen durch Haushaltsmittel sichergestellt werden. Die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen oder Maßnahmenpakete ist zu prüfen. Eine indirekte Querfinanzierung kann durch die langfristige Entwicklung von Wohnbauland geschehen.

Der Kreisverein Neumünster der Kleingärtner e.V. erhält durch die Reduktion der Pachtfläche eine deutliche Pachtreduktion, was neue Spielräume zur Investition in Nachnutzungen ermöglichen kann.

Für eine strategische Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes ist eine zentrale Koordinationsstelle notwendig. Hierfür sind personelle Ressourcen sowohl bei der Verwaltung, als auch beim Kreisverein Neumünster der Kleingärtner e. V. erforderlich.

Im Auftrage



Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister



Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlage:

-Kleingartenentwicklungskonzept (aktualisierte Fassung)