

fed. Senator/-in: S 4 - Infrastruktur, Umwelt und Bau  Federführendes Amt: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Beteiligt:	
<b>Kleingartenentwicklungskonzept „Grüne Welle - Stadtgarten Rostock“          Stellungnahme zu den Änderungsanträgen Nr. 2023/BV/4188-01 - 06,          08, 09 (ÄÄ)</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.11.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
05.12.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
06.12.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:****Gesamtstellungnahme vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen für die Änderungsanträge:**

- **2023/BV/4188-01 bis 06 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**
- **Änderungsantrag 2023/BV/4188-08 (ÄÄ) durch die Vorsitzenden der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
- **Änderungsantrag 2023/BV/4188-09 (ÄÄ) von Thoralf Sens (für die Fraktion der SPD)**

**Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-01 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-01 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

**Begründung:**

Das Wort Abwägungsbelang kann **nicht** durch das Wort Diskussionsgrundlage ersetzt werden.

Die in der Beschlussfassung für das Kleingartenentwicklungskonzept (2023/BV/4188) gewählte Formulierung: „Die Bürgerschaft beschließt das Kleingartenentwicklungskonzept „Grüne Welle – Stadtgarten Rostock“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 - 7) als *Abwägungsbelang* für strategische kommunale Planungsprozesse, insbesondere die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.“ ist fachlich richtig.

Im § 1 des BauGB wird u. a. die Abwägung verschiedener Belange im Rahmen der Bauleitplanung geregelt. So sind gemäß § 1 Abs. (7) bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im § 1 Abs. (6) des BauGB sind die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen öffentlichen Belange (Aufzählung im BauGB ist nicht abschließend)

aufgeführt. Hierzu gehören beispielsweise:

- die Belange des Umweltschutzes, der Baukultur, des Denkmalschutzes, ...
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ...
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung [vgl. § 1 Abs. (6) Satz 1 Nr. 11].

Für das Kleingartenentwicklungskonzept „Grüne Welle Stadtgarten Rostock“ ergibt sich aus den Regelungen des § 1 BauGB entsprechend folgendes: Wird das Kleingartenentwicklungskonzept durch die Rostocker Bürgerschaft beschlossen, handelt es sich gemäß § 1 Abs. (6) Satz 1 Nr. 11 um eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung, welche bei der Aufstellung und damit u. a. auch bei der Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-02 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-02 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

#### **Begründung:**

Das Verhältnis von 1 Kleingarten zu 7 Geschosswohnungen lag zum Zeitpunkt der Datenerfassung (2017) vor. Durch den Zuwachs an Geschosswohnungen bis 2021 stieg der Wert bei gleichbleibendem Parzellenbestand bereits auf 1 zu 7,3. Nach Umsetzung weiterer geplanter Wohnungsbaumaßnahmen (gemäß gültigem Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen und Innenverdichtung) wird in absehbarer Zeit das Verhältnis von 1 Kleingarten pro 8 Geschosswohnungen erreicht sein.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird derzeit von zusätzlichen ca. 4.200 Geschosswohnungen ausgegangen (Stand September 2023). Wollte man das Verhältnis von 1 zu 7 beibehalten, müssten bei der Gesamtsumme an Geschosswohnungen ca. 2.500 Kleingärten neu geschaffen werden.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser zusätzliche Bedarf an Kleingärten in Rostock vorhanden ist. Zudem wird die Ausweisung von neuen Kleingartenflächen von der Verwaltung und den Kleingartenvertretern nicht nur aufgrund der Flächenknappheit und wachsenden Flächenkonkurrenz in der Stadt sehr kritisch gesehen. Die Verpachtung einer Ersatzfläche und Neugründung eines Kleingartenvereins ist sehr zeit- und kostenaufwändig. Grundsätzlich ist die ‚Urbarmachung‘ einer bis dato nicht in gärtnerischer Nutzung befindlichen Parzelle nur mit erhöhten finanziellen Aufwendungen umzusetzen (Neubau einer Laube, Anschaffung von Gartengeräten, Pflanzung von Gehölzen etc.) und bedarf enormer körperlicher Anstrengungen bei der Bodenbearbeitung. Auch gibt es in der Regel keine über die Jahre gewachsenen Grünstrukturen.

Gleichzeitig gibt es in den Rostocker Bestandskleingartenanlagen genügend freie Parzellen bzw. abgabewillige (ältere) Kleingärtner\*innen, die eine(n) Nachpächter\*in suchen und Laube, Gartengeräte und Aufwuchs auf der Parzelle gegen eine Abstandszahlung überlassen.

Angebot und Nachfrage an Kleingärten sind in Rostock annähernd ausgeglichen. Vielfach gelingt es aber Vereinen stellenweise nicht mehr, Nachpächter\*innen für langjährige Leerstandsparzellen zu finden, so dass sie diese deshalb zu Gemeinschaftsflächen, wie Streuobstwiesen oder Stellplätzen umwidmen.

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-03 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-03 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

### **Begründung:**

Die Erhaltungsstufen sind einer der wesentlichen Grundlagen des Kleingartenentwicklungskonzeptes. Der Verzicht auf die Erhaltungsstufen widerspricht den „gutachterlichen Empfehlungen“ des Konzeptes und steht damit im Gegensatz zu den Zielen des Kleingartenentwicklungskonzeptes. Das Konzept in seinem Kern würde in Frage gestellt.

Durch die Erhaltungsstufen und die ihnen zugeordneten Maßnahmen, ist der Ersatz bei Inanspruchnahme von Kleingärten verbindlich und über das Bundeskleingartengesetz hinaus geregelt.

Über 70 % der Rostocker Kleingartenflächen im Eigentum der Kommune sind über den gültigen Flächennutzungsplan bereits als „fiktive“ Dauerkleingärten gesichert. Die im Änderungsantrag geforderte Ausweisung aller Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten bietet keinen effektiven Schutz vor einer Inanspruchnahme der Kleingärten. Die Ausweisung als Dauerkleingärten hat lediglich Auswirkungen auf die Ersatzlandbereitstellung.

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-04 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-04 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

### **Begründung:**

Die beantragte Streichung eines Teils des Satzes 2 von Maßgabe 4 der Beschlussvorlage („entsprechend der im Konzept ermittelten Raumwiderstände“) kann nicht befürwortet werden, da hierdurch der Bezug zu den Ersatzregelungen der Erhaltungsstufen I bis III nicht mehr gegeben ist. Dies ist jedoch besonders im Falle einer Inanspruchnahme von Kleingartenparzellen entscheidend und von daher besonders wichtig. Siehe hierzu auch Stellungnahme vom Amt 67 zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-03 (ÄÄ).

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-05 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-05 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

### **Begründung:**

Die Begründung ist gleichlautend zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-02 (ÄÄ).

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-06 (ÄÄ) durch den Rostocker Bund (Dr. Sybille Bachmann)**

Obwohl das Kleingartenentwicklungskonzept die Wiedereinsetzung eines „Kleingartenbeirats“ für nicht sinnvoll erachtet, wird der Änderungsantrag 2023/BV/4188-06 (ÄÄ) aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen nicht grundsätzlich abgelehnt.

### **Begründung:**

In den allgemeinen Handlungsempfehlungen des Kleingartenentwicklungskonzeptes wurde lediglich darauf verwiesen, dass die Beschlüsse des zwischen 1995 und 2014 existierenden Kleingartenbeirates nicht genügend Beachtung in der Kommunalpolitik fanden. Zudem wurde die Empfehlung ausgesprochen, Kleingartenthemen durch die Fachbehörde und den Kleingartenverband direkt in die politischen Gremien einzubringen, die dann in den entsprechenden Ausschüssen der Bürgerschaft behandelt werden können; ergänzt durch projektbezogene „Runde Tische“, unter Beteiligung von

Kleingartenvertreter\*innen, Stadtvertreter\*innen, Verwaltungsvertreter\*innen und interessierten Bürger\*innen, die zeitlich begrenzt, bestimmte Maßnahmen oder Planungen begleiten.

Genaue Festlegungen/ Regelungen zu Mitgliedern, Aufgaben, Stellenwert innerhalb der politischen Gremien etc., sollten nicht im Änderungsantrag aufgeführt werden. Für die Berufung eines Beirates bedarf es eines gesonderten Beschlusses, welcher die Aufgaben, Kompetenzen und die Besetzung, die Leitung und die Kosten (Sitzungsgelder) regelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsantrag 2023/BV/4188-08 (ÄÄ) ebenfalls Vorschläge zur Wiedereinrichtung /-gründung eines Kleingartenbeirates enthalten sind.

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-08 (ÄÄ) durch die Vorsitzenden der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-08 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen mit folgenden Hinweisen befürwortet werden.

#### **Zu Satz 2 der Maßgabe 2: *„Daher wird die Mindestanzahl von 14.935 Parzellen festgeschrieben.“***

Die grundsätzliche Festschreibung der Parzellenzahl auf 14.935 sollte sich auf den tatsächlichen Bedarf orientieren, der in der jeweiligen stadträumlichen Einheit vorliegt. Wenn zum Beispiel in diesen Bereichen die Möglichkeit besteht, bei Leerständen Flächen für Urban Gardening - Projekte, für Spiel- und Erholungsangebote sowie Gemeinschaftsflächen zu schaffen, sollte dies ermöglicht werden, ohne am Bedarf vorbei Ersatzparzellen schaffen zu müssen.

#### **Zu den Sätzen 2 und 3 der Maßgabe 3: *„Angesichts konkurrierender Nutzungen, auf der sehr begrenzten Fläche unserer Stadt, durch Wohnen, Gewerbe, ÖPNV-Entwicklung u. a. ist im Einzelfall die Inanspruchnahme von einzelnen Kleingartenparzellen möglich. Die Inanspruchnahme ganzer Kleingartenanlagen ist ausgeschlossen.“***

Die strikte Forderung, keine ganze Kleingartenanlage in Anspruch zu nehmen, sollte Ausnahmen zulassen. Es sollte für die Fälle möglich bleiben, bei denen kleine Anlagen nebeneinanderliegen und keine sinnvolle zusammenhängende Baufläche sonst möglich wäre.

#### **Zu Satz 5 der Maßgabe 3: *„Die Kompensation ist vor der Inanspruchnahme zu klären bzw. festzulegen.“***

Durch die gewählte Formulierung bleibt der genaue Zeitpunkt für die Festlegung der Kompensationsbedarfe unklar. Ist hiermit bereits der Zeitpunkt der Ausweisung von Kleingartenanlagen als Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeint oder die Überplanung von Kleingärten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) oder von Planfeststellungsverfahren?

#### **Zu Satz 6 der Maßgabe 3: *„Die finanziellen Aufwendungen der Kompensation werden durch die Stadt oder Investor getragen.“***

Hier muss die Stadt sich über die hohen finanziellen Auswirkungen im Klaren sein. So ist beispielsweise die Vorbereitung geeigneter neuer Flächen für den Zweck der kleingärtnerischen Nutzung, selbst auf niedrigstem Niveau (verkehrsmäßige Erschließung, Bereitstellung von Stellplätzen, Versorgung mit Strom und Wasser, Einfriedung und Parzellierung) sehr aufwendig und kostenintensiv. Für Planung und Bau der ersten neuen „Kleingartenersatzanlage“ mit 22 Parzellen und einer Gemeinschaftsfläche auf einer dafür im B-Plan festgesetzten Freifläche in der Südstadt (Nobelstraße) hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2017/2018 ca. 160.000 € (32 €/m<sup>2</sup> bzw. 7.000 - 8.000 €/Parzelle) aufwenden müssen.

Für den Fall der Umstrukturierung ganzer Kleingartenanlagen (u. a. Neuzuschnitt der Parzellen; Neuanlage von Wegen, Hecken, Gemeinschaftsflächen etc.) beziffert die Freie und Hansestadt Hamburg aktuell reine Baukosten von 20.000 - 40.000 € pro neu

geschaffener Parzelle (zzgl. Entschädigungs- und Planungskosten). Darüber hinaus können für den Neubau bzw. die Umstrukturierung von Kleingartenanlagen zusätzliche Kosten für Flächenankäufe, Kampfmitteluntersuchungen oder Altlastensanierungen hinzukommen. Planung und Umsetzung sind nicht nur sehr teuer, sondern auf Grund des sehr hohen Koordinierungsaufwandes für Planung, Beteiligung und Organisation (3 bis 5 Jahre) auch sehr personalintensiv.

Inwiefern es möglich ist, diese hohen finanziellen Aufwendungen an einen (privaten) Investor weiterzugeben, sollte rechtlich geprüft und genau benannt werden. Hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage.

Zudem ist mit der gewählten Formulierung nicht eindeutig geregelt, in welchem Fall die Stadt und wann ein Investor die Kosten für die Kompensation tragen muss.

**Zur Maßgabe 5: „Die Bürgerschaft richtet wieder einen Kleingartenbeirat ein. Neben Vertretern der Bürgerschaft und des Verbands der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock sollen auch Vertreter der Kleingartenvereine im Beirat vertreten sein. Zu den Aufgaben dieses Kleingartenbeirates gehören u.a. 1. Zustimmung zur Verwendung von Mitteln aus dem Kleingartenfonds, ähnlich dem Verfahren der Ortsbeiratsbudgets 2. Informationen über und Zustimmung zu Planungen, Prüfungen etc. der Stadtverwaltung zur Inanspruchnahme von Kleingartenparzellen.“**

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Thema Wiedereinrichtung /-gründung eines Kleingartenbeirates bereits der Änderungsantrag 2023/BV/4188-06(ÄÄ) von Frau Bachmann existiert. Siehe hierzu die entsprechende Stellungnahme vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen.

### **Stellungnahme zum Änderungsantrag 2023/BV/4188-09 (ÄÄ) Thoralf Sens (für die Fraktion der SPD)**

Der Änderungsantrag 2023/BV/4188-09 (ÄÄ) kann aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen **nicht** befürwortet werden.

#### **Begründung**

Die vorgeschlagene Neufassung der Erläuterungen der Erhaltungsstufen I bis III stellt eine grundlegende, von den „gutachterlichen Empfehlungen“ abweichende Änderung eines zentralen Konzeptinhaltes dar.

Durch die Neufassung der Erhaltungsstufen ist keine bzw. nur die teilweise Inanspruchnahme von einzelnen Kleingartenparzellen möglich. Dementsprechend dürften zukünftig nur noch Teilbereiche von Kleingartenanlagen überplant werden. Infolge dessen könnten kaum mehr größere, zusammenhängende Bauflächen für die Entwicklung größerer Wohn-/ Gewerbegebiet (unter anderem im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans) zur Verfügung stehen. Damit wäre eine städtebaulich/ erschließungstechnisch begründete Flächenausweisung von neuen Bauflächen nur noch stark eingeschränkt bzw. in Teilbereichen gar nicht mehr möglich.

Infolge der Neufassung der Erhaltungsstufen müssten im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen des Kleingartenentwicklungskonzeptes selbst in mit Kleingartenparzellen übersorgten Stadtbereichen wie beispielsweise in Brinckmansdorf (rechnerischer Parzellenüberhang von +1.868 Parzellen, Stand 2017) oder in Gartenstadt-Stadtweide (+1.255 Parzellen) zeit- und kostenaufwendig Ersatzparzellen geschaffen werden, für die eventuell aufgrund des Überangebotes an Parzellen ggf. keine Nachpächter\*innen gefunden werden.

Zudem müssten auch durch die Kleingartenvereine selbst Ersatzparzellen geschaffen werden, wenn Sie beispielsweise einzelne Kleingärten in Stellplatz-, Gemeinschafts-, Spiel- oder Erholungsflächen umwandeln, ökologisch aufwerten oder aufgrund von natur-/ umweltschutzfachlichen Zielstellungen zurückbauen wollen.

#### **Erhaltungsstufe I**

Wird sogar die Umnutzung von einzelnen Parzellen ausgeschlossen, ist eine Entwicklung der Kleingartenanlagen nicht mehr möglich, da dann zum Beispiel auch keine

Leerstandspartellen mehr in Gemeinschaftsflächen umgestaltet oder für ökologische Aufwertungen genutzt werden können. Das widerspricht einer der Hauptideen/ Leitlinien und Handlungsempfehlungen des Kleingartenentwicklungskonzeptes (Öffnung und Entwicklung von Kleingartenanlagen für die gesamte Bevölkerung).

#### Erhaltungsstufen II und III

Die Erhaltungsstufen II und III weisen in der Änderung kaum mehr eine Differenzierung auf. Die neu gewählte Formulierung Kompensation „im direkt angrenzenden Umfeld“ ist keine fundierte fachliche Aussage, wie sie das Kleingartenentwicklungskonzept in den Erhaltungsstufen vorgibt. So fehlen zum Beispiel Entfernungsangaben, der Bezug zum Geschosswohnungsbau beziehungsweise zu sozial benachteiligten Stadtteilen. Der Versorgungsgrad mit Kleingartenparzellen in der Stadträumlichen Einheit oder im Stadtteil wird infolge der Änderungen der Erhaltungsstufen überhaupt nicht mitbetrachtet, eventuelle Leerstände oder gravierende Bewirtschaftungsmängel in sehr großen Kleingartenanlagen oder Anlagenkomplexen werden völlig außer Acht gelassen, insbesondere in sehr gut mit Kleingartenparzellen versorgten Stadtteilen.

Zudem ist die in der Neufassung der Erläuterung zur Erhaltungsstufe III verwendete Bezeichnung „Stadtteile“ missverständlich, da es diese Begrifflichkeit für die Unterteilung der Stadt Rostock so nicht gibt.

#### **Finanzielle Auswirkungen: keine**

Dr. Ute Fischer-Gäde

#### **Anlagen**

Keine