

<b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Dr. Wolfgang Nitzsche für den Ortsbeirat Seebad Warnemünde/Seebad Diedrichshagen</b>		
<b>Kleingartenentwicklungskonzept „Grüne Welle - Stadtgarten Rostock“</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.12.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
30.11.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
05.12.2023	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Die im Kleingartenentwicklungskonzept festgelegten drei Erhaltungsstufen der jeweiligen Kleingartenanlagen stellen gutachterliche Empfehlungen des Konzeptes dar. Sie weisen den unterschiedlichen Grad des Raumwiderstandes gegenüber einer geplanten Umnutzung aus. Die Erläuterungen der Erhaltungsstufen werden, wie folgt, neu gefasst. Die Anlagen 1-7 sind entsprechend anzupassen.

**Grundsatz:**

Die Versorgung mit einem Kleingarten auf neun Geschosswohnungen (Richtwert 1:9) sowie ein Gesamtparzellenbestand von 14.935 Parzellen darf in der Gesamtstadt nicht unterschritten werden.

**ERHALTUNGSSTUFE I**

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine sehr hohe Bedeutung und somit einen sehr hohen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, sind unbedingt zu erhalten, zu entwickeln und zu sichern. D.h.:

1. Die Kleingartenanlagen werden an ihrem Standort vollständig erhalten.
2. In stadträumlichen Einheiten, die mit Parzellen unterversorgt sind, wird der Parzellenbestand erhöht (z.B. Umstrukturierung, Neuanlage, Erweiterung von Kleingartenanlagen).
3. Parzellen, die nicht auf städtischen Flächen liegen, werden mittels Flächenkauf bzw. über Bebauungspläne gesichert.

**ERHALTUNGSSTUFE II**

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine hohe Bedeutung und somit einen hohen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, können nur unter folgenden Bedingungen in Anspruch genommen werden:

□ Kriterien:

1. Der Richtwert 1:9 in der stadträumlichen Einheit sowie in der Gesamtstadt darf nicht unterschritten werden.
2. Eine Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) kann nur aufgrund eines überwiegend

öffentlichen Interesses erfolgen.

3. Parzellen können nur aufgegeben werden, wenn die freiraum- und umweltplanerischen Ziele (Abgleich UFK) diesem nicht entgegenstehen.

□ **Kompensation:**

1. Bei einer Umnutzung von Parzellen, die in der Nähe zum Geschosswohnungsbau liegen (Entfernung zum Geschosswohnungsbau  $\leq 300$  m), muss ein vollständiger wohnungsnaher Parzellenersatz erfolgen (z.B. Erweiterung oder Umstrukturierung verbleibender Anlagen).
2. Bei einer Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) muss ein vollständiger Parzellenersatz in diesen Stadtbereichen erfolgen.
3. Ansonsten erfolgt bei einer Umnutzung von Parzellen ein vollständiger Parzellenersatz in der jeweiligen stadträumlichen Einheit.

### **ERHALTUNGSSTUFE III**

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine mittlere oder geringe Bedeutung und somit einen mittleren oder geringen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, können unter folgenden Bedingungen in Anspruch genommen werden:

□ **Kriterien:**

1. Der Richtwert von 1:9 in der Gesamtstadt darf nicht unterschritten werden.
2. Eine Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) kann nur aufgrund eines überwiegend öffentlichen Interesses erfolgen.
3. Parzellen können nur aufgegeben werden, wenn die freiraum- und umweltplanerischen Ziele (Abgleich UFK) diesem nicht entgegenstehen.

□ **Kompensation:**

1. Bei einer Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) muss ein vollständiger Parzellenersatz in diesen Stadtbereichen erfolgen.
2. Ansonsten ist bei einer Umnutzung von Parzellen ein Parzellenersatz (z.B. Neuanlage oder Umstrukturierung verbleibender Kleingartenanlagen) nur erforderlich, wenn dadurch der Richtwert von 1:9 in der stadträumlichen Einheit (unter Beachtung des Mitversorgungsauftrages unterversorgter, benachbarter Stadtbereiche) oder der Mindestparzellenbestand unterschritten wird oder es sich um Dauerkleingärten bzw. fiktive Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt.

### **Sachverhalt:**

Grundsatz:

Die Versorgung mit einem Kleingarten auf neun Geschosswohnungen (Richtwert 1:9) sowie ein Gesamtparzellenbestand von 14.935 Parzellen darf in der Gesamtstadt nicht unterschritten werden.

### **ERHALTUNGSSTUFE I**

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine sehr hohe Bedeutung und somit einen sehr hohen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, sind unbedingt zu erhalten, zu entwickeln und zu sichern. D.h.:

1. Die Kleingartenanlagen werden an ihrem Standort vollständig erhalten.
2. In stadträumlichen Einheiten, die mit Parzellen unterversorgt sind, wird der Parzellenbestand erhöht (z.B. Umstrukturierung, Neuanlage, Erweiterung von Kleingartenanlagen).
3. Parzellen, die nicht auf städtischen Flächen liegen, werden mittels Flächenkauf

bzw. über Bebauungspläne gesichert.

#### ERHALTUNGSSTUFE II

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine hohe Bedeutung und somit einen hohen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, können nur unter folgenden Bedingungen in Anspruch genommen werden:

□ Kriterien:

1. Der Richtwert 1:9 in der stadträumlichen Einheit sowie in der Gesamtstadt darf nicht unterschritten werden.
2. Eine Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) kann nur aufgrund eines überwiegend öffentlichen Interesses erfolgen.
3. Parzellen können nur aufgegeben werden, wenn die freiraum- und umweltplanerischen Ziele (Abgleich UFK) diesem nicht entgegenstehen.

□ Kompensation:

1. Bei einer Umnutzung von Parzellen, die in der Nähe zum Geschosswohnungsbau liegen (Entfernung zum Geschosswohnungsbau  $\leq 300$  m), muss ein vollständiger wohnungsnaher Parzellenersatz erfolgen (z.B. Erweiterung oder Umstrukturierung verbleibender Anlagen).
2. Bei einer Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) muss ein vollständiger Parzellenersatz in diesen Stadtbereichen erfolgen.
3. Ansonsten erfolgt bei einer Umnutzung von Parzellen ein vollständiger Parzellenersatz in der jeweiligen stadträumlichen Einheit.

#### ERHALTUNGSSTUFE III

Kleingartenanlagen, die gemäß der Bewertung eine mittlere oder geringe Bedeutung und somit einen mittleren oder geringen Raumwiderstand gegenüber Umnutzung haben, können unter folgenden Bedingungen in Anspruch genommen werden:

□ Kriterien:

1. Der Richtwert von 1:9 in der Gesamtstadt darf nicht unterschritten werden.
2. Eine Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) kann nur aufgrund eines überwiegend öffentlichen Interesses erfolgen.
3. Parzellen können nur aufgegeben werden, wenn die freiraum- und umweltplanerischen Ziele (Abgleich UFK) diesem nicht entgegenstehen.

□ Kompensation:

1. Bei einer Umnutzung von Parzellen in Stadtbereichen mit gesellschaftlichen Herausforderungen (SGB II und SGB XII) muss ein vollständiger Parzellenersatz in diesen Stadtbereichen erfolgen.
2. Ansonsten ist bei einer Umnutzung von Parzellen ein Parzellenersatz (z.B. Neuanlage oder Umstrukturierung verbleibender Kleingartenanlagen) nur erforderlich, wenn dadurch der Richtwert von 1:9 in der stadträumlichen Einheit (unter Beachtung des Mitversorgungsauftrages unterversorgter, benachbarter Stadtbereiche) oder der Mindestparzellenbestand unterschritten wird oder es sich um Dauerkleingärten bzw. fiktive Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Dr. Wolfgang Nitzsche  
Ortsbeiratsvorsitzender

**Anlagen**

Keine