

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt: 23 Immobilienmanagement 4 Referat für Kultur und Welterbe	Vorlage- Nr: VO/2021/4405-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 10.06.2021 Referent: Thomas Beese
Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan / Landschaftsplan - Kleingartenkonzept	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 07.07.2021 Bau- und Werkssenat	Zuständigkeit

I. Sitzungsvortrag:

1. *Ausgangslage und Relevanz*
2. *Rechtliche Rahmenbedingungen und Definition*
3. *Bestandsaufnahme*
4. *Nachfragesituation und Bedarfsabschätzung*
5. *Auswirkungen des Bahnausbaus*
6. *Konzept zur Kleingartenentwicklung*

1. Ausgangslage und Relevanz

Kleingärten dienen seit langem der Eigenversorgung und wohnortnahen Erholung vor allem für Menschen, denen keine eigene, private Grünversorgung zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund einer städtebaulich begrüßenswerten Innenentwicklung und verdichteter Wohnformen werden Kleingärten in Bamberg weiterhin eine wichtige Rolle spielen, weswegen in der aktuellen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans diese Nutzung ein bedeutender Bestandteil im Landschaftsplan darstellen wird. Im jüngsten Sachstandsbericht zum Flächennutzungsplangesamtfortschreibungsverfahren im Bau und Werkssenat am 05.05.2021 finden sich ausführlichere Erörterungen (VO/2021/4230-61).

Im Rahmen des Bahnausbaus werden an verschiedenen Stellen in Bamberg Schrebergärten verknappt. Diverse Flächen sollen langfristig als Baustelleneinrichtungsflächen herangezogen und damit de facto mehrere Jahre einer Nutzung entzogen werden, während andere durch Trassenverlegungen dauerhaft aufgegeben werden müssen. Im Kontext der Stellungnahme der Stadt Bamberg gegenüber der Bahn wurde beschlossen, dass der Verlust von Klein- und Privatgartenflächen durch eine reale Neuanlage von Kleingartenparzellen zu kompensieren ist, um dieser Verknappung entgegenzuwirken (Beschluss vom 31.03.2021; VO/2021/4148-R6).

Um die Entwicklung der Kleingärten in Bamberg nachhaltig voranzutreiben erscheint ein ganzheitliches Kleingartenkonzept sinnvoll. Dabei spielen nicht nur Neuausweisungen eine Rolle, sondern auch, wie eine zeitgemäße Herangehensweise an diese Nutzungsform aussehen kann. Längerfristig gilt es sowohl Kleingartenflächen sinnvoll im Stadtgebiet zu verorten, als auch in eine stärker gemeinwohlorientierte Richtung weiter bzw. zurück zu entwickeln.

Die Covid-19 Pandemie zeigt stärker denn je, wie wichtig wohnortnahe Erholungsräume für die Stadtbevölkerung sind. Intensiver als sonst wurden in den letzten Monaten die öffentlichen Grün- und Parkflächen wie Hain oder ERBA-Park, Rad- und Fußwegeverbindungen z.B. entlang des Main-Donau-Kanals, aber auch privatgärtnerische Flächen, wie Kleingärten, genutzt. Dies unterstreicht die Relevanz dieser Flächennutzung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten

1. „ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zu Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

Folglich sind alle übrigen privat verpachteten Gärten nicht als Kleingärten einzustufen, können jedoch unter dem Begriff Schrebergärten zusammengefasst werden.

Nach Bundeskleingartengesetz sollte ein Kleingarten nicht größer als 400 m² sein; Lauben sind mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Stichprobenartige Überprüfungen aus dem Luftbild Bambergs zeigen, dass die zulässigen Größen in Einzelfällen überschritten werden, was auf die Zusammenlegung zweier benachbarter Parzellen bzw. die über Jahrzehnte gewachsene bauliche Struktur zurückzuführen sein wird.

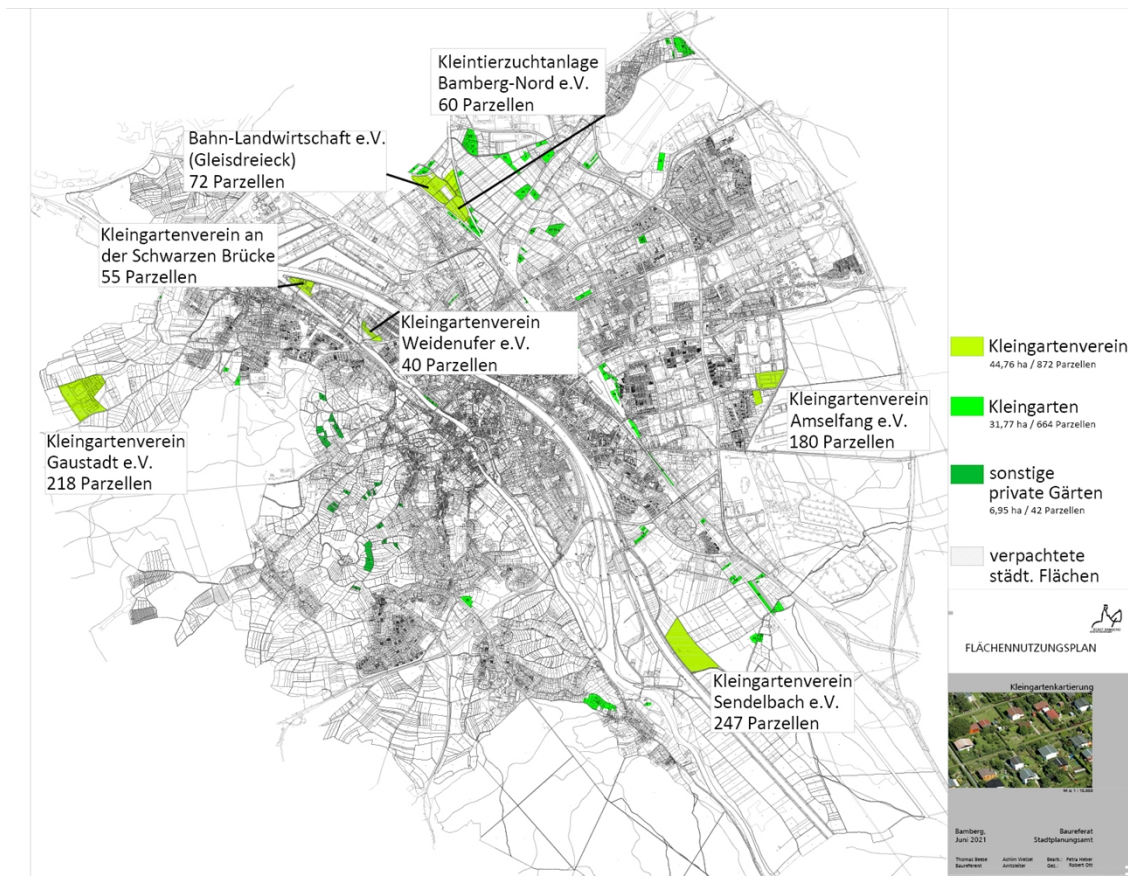
Die Flächenbeschränkungen dienen verschiedenen Zielen. Zum einen fördert es die soziale Gerechtigkeit, wenn Einzelparzellen unter einer gewissen Maximalgröße bleiben und somit die Gesamtfläche einer Kleingartenanlage einer größeren Anzahl von Menschen zur Verfügung steht. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlich leistbare Bewirtschaftung einer Parzelle beim Überschreiten einer bestimmten Größe nicht mehr gesichert werden kann. Zudem dient die Begrenzung der Laubengröße als Vorsorge gegen Dauerwohnnutzung.

Überdies sind die Flächenbeschränkungen als Schutz der freien, unversiegelten Landschaft zu verstehen. Größere bauliche Anlagen würden dem Freiraumcharakter widersprechen und wären zudem im Außenbereich unzulässig. Eine Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben ist notwendig, damit die Vorteile, welche Kleingärten für eine Stadt mit sich bringen, nicht konterkariert werden.

Insgesamt ist zu beobachten, dass die tatsächliche gärtnerische Nutzung in Bambergs Kleingärten heutzutage eher abnimmt und die Parzellen schwerpunktmäßig vermehrt zu Erholungszwecken, als zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen.

3. Bestandsaufnahme

Bereits im Rahmen des FNP / LP – Verfahrens 1996 wurde der Thematik Kleingärten ein hoher Stellenwert beigemessen. Heute stellt sich die Situation wie folgt dar:



Die Kartierung erfolgte im Dialog mit den Vereinsvorständen sowie ergänzend anhand einer Luftbildauswertung. Die genannten Zahlen sind so exakt wie möglich erhobene Werte, die in der Realität leicht abweichen können. Insgesamt lässt sich jedoch abschätzen, dass eine Fläche von etwa 83 ha mit (Schreiber-) Gärten belegt sind und dass sich ungefähr 1600 Parzellen im Stadtgebiet befinden.

Es verteilen sich sieben Kleingartenvereine in Bamberg, wovon sich sechs Vereine selbstständig um die jeweilige Kleingartenanlage und die Weitergabe von Parzellen kümmern, jedoch die Gesamtfläche von der Stadt Bamberg pachten. Das Immobilienmanagement steht in Kontakt mit den einzelnen Vereinen, es gibt jedoch keine übergeordnete Organisationsform.

- Die Kleintierzuchtanlage Bamberg-Nord e.V. befindet sich im Norden Bambergs im Gleisdreieck auf einer Fläche von 2 ha und bildet eine Sonderform der Kleingartenvereine. Die Anlage beherbergt vier Tierzuchtvereine: zwei Kaninchenzuchtvereine (B871 Bamberg und Umgebung e.V. und B872 Bamberg Stadt und Land e.V.), den Geflügelzuchtverein 1881 Bamberg und Umgebung e.V. und den Brieftaubenzuchtverein. Die Vereine haben innerhalb der Kleintierzuchtanlage ihre Vereinsheime. Insgesamt liegen in der Kleintierzuchtanlage etwa 50-60 Parzellen.
- Die meisten der restlichen Kleingärten (72 Parzellen) im Gleisdreieck werden vom Bahn-Landwirtschaft Bezirk Nürnberg e.V. / Unterbezirk Gleisdreieck Bamberg verwaltet. Weitere Kleingärten (etwa 100 Parzellen) entlang der Bahngleise im Stadtgebiet werden vom Bahn-Landwirtschaft Bezirk Nürnberg e.V. mit Sitz in Nürnberg verwaltet.
- Der Kleingartenverein Gaustadt e.V. liegt im Westen Gaustadts und zählt 218 Gartenparzellen mit Größen zwischen 300 – 1000 m² (insgesamt 13,7 ha).
- Der Kleingartenverein Schwarze Brücke e.V. verwaltet die Kleingartenparzellen auf der ERBA-Insel, welche im Zuge der Landesgartenschau in das Parkkonzept integriert werden. Die Anlage zählt 55 Parzellen mit unterschiedlichen Größen.
- Der Kleingartenverein der Anlage „Am Sendelbach“ verwaltet insgesamt 247 Parzellen à etwa 310 m². Die Gesamtfläche beträgt 12 ha.

- Südlich des Volksparks liegt die Kleingartenanlage Amselfang Bamberg e.V. Der Kleingartenverein verwaltet 180 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 250 m² auf einer Gesamtfläche von 4,5 ha.
- Eine Sonderform bildet der Kleingartenverein Weidenufer e.V., dessen Parzellen z.T. privat und z.T. vom Immobilienmanagement der Stadt Bamberg verpachtet und verwaltet werden. Insgesamt kann man 40 Parzellen auf einer Größe von etwa 1,5 ha zu dem Verein zählen. Langfristig strebt der Verein an, die Parzellen eigenständig zu verwalten (analog zu den anderen Kleingartenvereinen).

Des Weiteren verpachtet das Immobilienmanagement der Stadt Bamberg ca. 250 Parzellen losgelöst von weiteren Strukturen (18 Parzellen davon für den Kleingartenverein Weidenufer e.V.). Diese Standorte sind über kleinere und größere Gartenanlagen im kompletten Stadtgebiet verteilt (z.B. Am Börsting).

Zudem gibt es vereinzelt privat verpachtete oder selbst genutzte Schrebergärten, die nicht zentral erfasst oder verwaltet werden und sich auf Privatgrundstücken verteilt im Stadtgebiet befinden. Die Übergänge zu Nutzungsformen wie „Freizeitgrundstück“ oder „Streuobstwiese“ sind hierbei fließend.

Die Diversität in den Organisationsformen und Verteilungen im Stadtgebiet erschwert einen genauen Überblick über das tatsächliche Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Auch lässt sich schwer prüfen, wie sich die jeweiligen Nutzungen ausgestalten und ob sie den rechtlichen Rahmenbedingungen nach Bundeskleingartengesetz entsprechen.

Weitere Spezialformen ehrenamtlichen Gärtnerns mit Ernteertrag sind u.a. die Interkulturellen Gärten, Solidarische Landwirtschaft, Selbsterntegärten, Welterbe-Garten, Bamberger Süßholzgesellschaft, Essbare Stadt und UniGardening.

Das Zentrum Welterbe bewarb sich kürzlich mit dem Projekt „Grünes Erbe als Wegbereiter in eine nachhaltige Zukunft“ als Modellvorhaben zum Forschungsfeld „Green Urban Labs II – grüne Infrastruktur in der sich verdichtenden Stadt“ bei dem Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau". In diesem Projekt soll der Fokus auf einer Analyse der Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der innerstädtischen Gärtnerflächen im Welterbe liegen. Es wäre denkbar, in diesem Rahmen einen Exkurs zum Thema privatgärtnerisch genutzte Flächen und dadurch eine detaillierte Kartierung der Schrebergärten in Bamberg anzustoßen.

4. Nachfragesituation und Bedarfsabschätzung

In der Bedarfsschätzung des „Kleingartenplans“ aus dem Jahr 1985 wurde ein Wert von etwa 15 % der damals 22 500 Geschosswohnungen und somit eine Nachfrage von ca. 3 400 Kleingärten angenommen. Bei einer durchschnittlichen Gartenfläche von 250 m² / Garten ergab sich ein Gesamtbedarf von ca. 85 ha. Davon sind 75 ha Kleingärten bzw. Gärten im aktuellen FNP von 1996 dargestellt. Das Defizit von 10 ha sollte einerseits im Zuge der Aufgabe landwirtschaftlich genutzter Flächen ausgewiesen werden, und andererseits künftig im Rahmen der Funktionsteilung im Wirtschaftsraum Bamberg durch Kleingartenflächen in den Umlandgemeinden angestrebt werden (Erläuterungsbericht FNP 1996, S. 151 – 152). Da die tatsächliche durchschnittliche Größe der Kleingärten mehr als die seinerzeit pauschal veranschlagten 250 m² beträgt, ist die damalige flächenhafte Bedarfsschätzung nicht als exakte Maßgabe zu verstehen, sondern als Zielkorridor.

Heute tatsächlich vorhanden sind ungefähr 1600 (Klein-) Gärten mit einer Fläche von insgesamt etwa 83 ha. Die Bedarfsberechnung mit den Faktoren der Anzahl der Geschosswohnungen multipliziert mit einem Schlüssel von 15 % erscheint durch die in den letzten Jahren spürbare Tendenz zu vermehrt gemeinschaftlich genutzten öffentlichen und privaten Grünräumen und insbesondere auch der Urban Gardening Bewegung mit einer geänderten Nutzungsstruktur als zu pauschal.

Eine genauere Bedarfsabschätzung kann durch die Wartelisten erhoben werden:

Die Warteliste der städtisch verpachteten Kleingärten weist momentan 207 Bewerber auf, während die Wartezeit auf einen Kleingarten im Durchschnitt 5-6 Jahre beträgt. Bei den Vereinen ist die Situation etwas entspannter mit im Durchschnitt 20 - 80 Bewerbern auf der Warteliste und einer Wartezeit von mindestens 2 Jahren. Neben Ruheständlern bewerben sich momentan auch viele junge Familien mit Kinder. Meist werden Parzellen durch altersbedingte Aufgabe frei und können damit Bewerbern der Warteliste zugeführt werden. Häufig wird jedoch der Kleingarten auch innerhalb der Familie weitergegeben, sodass sich Wartezeiten für Dritte entsprechend verlängern können.

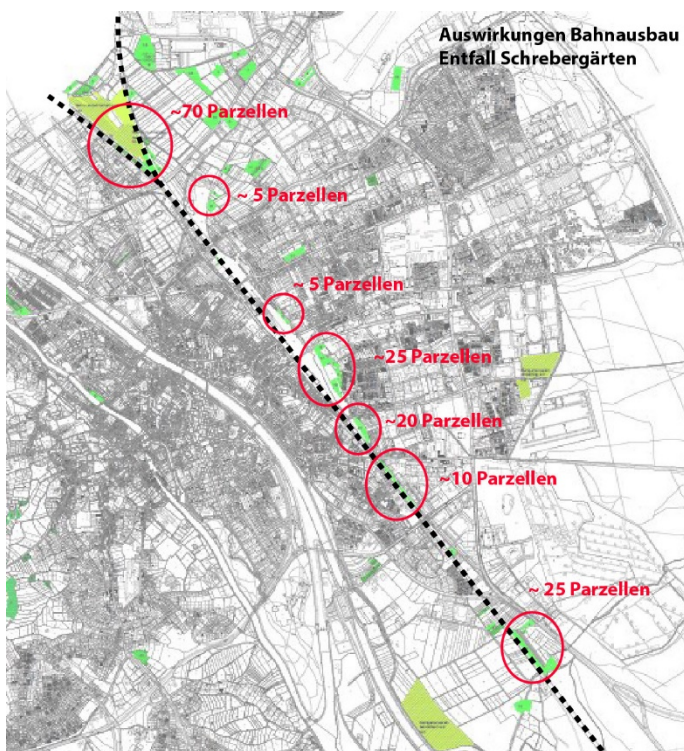
Bei der Übergabe von Parzellen zu berücksichtigen sind die z.T. hohen Ablösesummen für die baulichen Anlagen auf den Parzellen, welche sich in Größenordnungen von 3000 – 15 000 Euro befinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage bei geringeren Ablösesummen steigen würde. Auch dies ist ein wichtiger Grund, Gartenlauben vorrangig auf 24 m² Größe zu beschränken.

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass die Nachfragesituation bei neu anzulegenden Kleingärten deutlich geringer ist. So zeigen die Erfahrungen, dass bei Neuanlage von Parzellen die Nachfrage merklich zurückgeht, wenn Bewerber selbstständig eine Nutzbarmachung der Fläche durch z.B. Einfriedung und Laubenbeschaffung leisten müssen.

Die Wartelisten bieten den bestmöglichen Orientierungsrahmen, wobei berücksichtigt werden muss, dass infolge von Mehrfachbewerbungen eine reine Aufsummierung der Zahlen nicht zielführend ist.

5. Auswirkungen des Bahnausbaus

Im Zuge des Bahnausbaus werden Kleingärten und Gärten im Stadtgebiet Bamberg entweder überplant oder langfristig als Baustelleneinrichtungsfläche einer Nutzung entzogen. Geschätzt werden insgesamt etwa 150 (Klein-) Gärten durch den Bahnausbau langfristig entfallen. Dabei unberücksichtigt sind mögliche Ersatzkleingärten der Bahn.



- Südflur / östlich der Gleise: ~ 25 Parzellen
- Nürnberger Straße: ~ 10 Parzellen
- Obere Schildstraße: ~ 20 Parzellen
- Starkenfeldstraße / Mannlehenweg: ~ 25 Parzellen
- Brennerstraße: ~ 5 Parzellen
- Nordflur / Kammermeisterweg: ~ 5 Parzellen
- Gleisdreieck: ~ 70 Parzellen

Das im Rahmen des Bahnausbaus derzeit laufende Bebauungsplanverfahren „305 J – Gleispark“ der Stadt Bamberg könnte seinerseits einen Verlagerungsbedarf von bis zu 30 weiteren Kleingärten auslösen.

6. Konzept zur Kleingartenentwicklung

Die Kleingartennutzung wird auch in Zukunft weiterhin eine wichtige Rolle im Grün- und Freiraumgefüge der Stadt spielen. Um sie jedoch nachhaltig zu sichern, ist eine zeitgemäße Weiterentwicklung notwendig, sodass trotz Flächenknappheit ein gemeinwohlorientierter Mehrwert für die Gesamtstadt möglich ist. Die Themen der wohnungsnahen, nachhaltigen, wirtschaftlichen Lebensmittelversorgung auf kurzen Wegen haben hierbei in den letzten Jahren erheblich an gesellschaftlicher Bedeutung gewonnen.

Vor diesem Hintergrund ist als Grundidee eine Verteilung mit verschiedenen Parzellentypen vorgesehen:

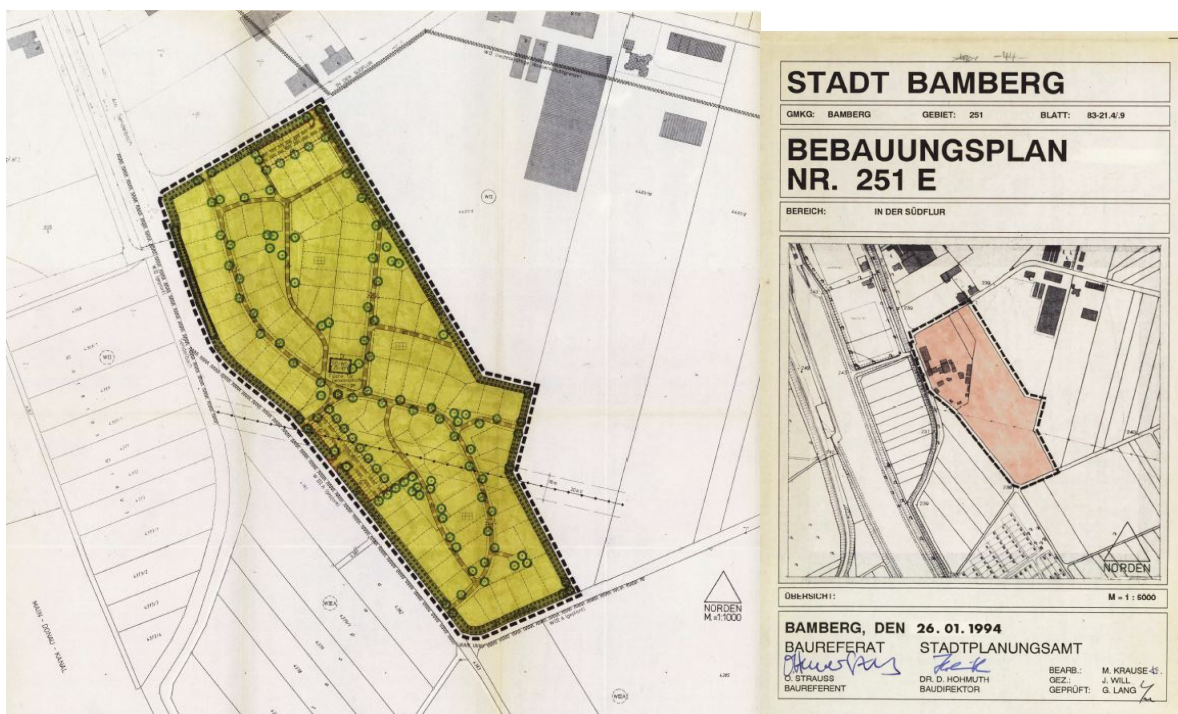
- Einzelparzellen werden auf eine Größe von 200 m² beschränkt. Mit einer Laube von maximal 24 m² wird die Größe für zeitgemäß ausreichend erachtet. Bei bestehenden Kleingartenanlagen wäre es notwendig, bestehende Kleingartenparzellen, welche die gesetzlich vorgegebene Maximalfläche von 400 m² überschreiten, zu teilen und so auch hier neue Parzellen zu schaffen.
- Mehrparteienparzellen sind ein Konzept, mit dem einer große Nachfrage rascher nachgekommen werden könnte. Es sieht vor, dass mehrere Parteien, wie beispielsweise befreundete Personen, sich auf einer Parzelle der Größe 300-400 m² zusammenfinden. Dadurch kann z.B. auch die Belastung des gärtnerischen Unterhalts der Parzelle für Einzelparteien verringert werden. Die Anwendung der zeitgemäßen Praxis der „Sharing Economy“ würde eine Zwischenstufe zwischen Kleingartenparzelle und Gemeinschaftsgarten schaffen.
- An der Eingangs- und Platzsituation können größere Gemeinschaftsgärten vorgesehen werden. Diese können durch lokale Vereine genutzt werden, welche durch volle Wartelisten ebenfalls stetig auf der Suche nach „Urban Gardening“ Flächen sind und durch ihr Konzept mehreren Menschen auf geringerer Fläche Erholungs- und Anbaumöglichkeiten bieten.

Die folgenden Potentialflächen sind im Außenbereich verortet. Durch die historische Gärtnerkultur in Bamberg befinden jedoch auch im Innenbereich Flächenpotentiale, welche momentan nicht aktiviert sind und zum Teil sinnvoll einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden sollten.

Potentialfläche Bebauungsplan 251 E / „In der Südflur“

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan 251 E aus dem Jahr 1994 setzt eine Fläche in der Südflur als Dauerkleingärten fest. Insgesamt werden in dem Plan mindestens 107 Kleingärten (à 300 m², bei kleineren Parzellengrößen auch mehr) ausgewiesen, die in unmittelbarer Nähe zur Kleingartenanlage „Am Sendelbach“ realisierbar wäre (insgesamt etwa 4,7 ha). In der Entwicklungsperspektive zur Südflur (VO/2021/4230-61) wurde diese Planung bereits berücksichtigt und integriert. Die Fläche befindet sich

im Eigentum der Stadt und wird aktuell durch Verpachtung landwirtschaftlich, sowie als Holzlager und Baustofflager genutzt.



Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine organische, parkähnliche Wegeführung vor, welche die Kleingartenparzellen miteinander verbindet. Die Eingangssituation befindet sich an der Wegeverbindung, welche zur Kleingartenanlage „Am Sendelbach“ führt. Gemeinschaftliche Anlagen befinden sich in der Mitte der Anlage. Bei einer konkreten Umsetzung wäre zu prüfen, inwiefern eine Überarbeitung mit kleineren Anpassungen sinnvoll wäre; auch in Hinblick auf eine Realisierung in Bauabschnitten.



Um auf die tatsächlichen Kleingartenbedarfe in Zukunft reagieren zu können, bietet sich bei dieser größeren Gesamtfläche eine Unterteilung in zwei Teilflächen an. Die Realisierung würde dabei von Süden her erfolgen, wo sich auch die Kleingartenanlage „Am Sendelbach“ befindet. Teilfläche 2 kann dann je nach Bedarf realisiert werden.

Durch den regionalen Grünzug als auch die Darstellung als klimarelevante Fläche im Landschaftsplan ist die Nutzung als Kleingartenanlage jedoch begrüßenswert, da sie sich in die vorhandenen Grünstrukturen eingliedert. Von Vorteil ist hier auch das bereits vorhandene Planungsrecht, welches eine Umsetzung erleichtert.

Potentialfläche Erweiterung KGA „Am Sendelbach“ / Oberes Kreut

Eine weitere Potentialfläche befindet sich südlich der Kleingartenanlage „Am Sendelbach“. Die Flurstücknummern 2556, 2557, 2558, 2559, 2560 mit der Lagebezeichnung „Oberes Kreut“ sind in städtischem Eigentum und eignen sich aufgrund der Nähe zur bestehenden Kleingartenanlage sowie der landschaftlich attraktiven Lage entlang der Radschnellverbindung ins Umland für eine Kleingartennutzung. Aktuell wird die Fläche als Pappelplantage genutzt. Die bogenförmige Biotopfläche nördlich davon kann als landschaftlich gliederndes Element erhalten und integriert werden. Die gesamte Fläche hat eine Größe von ungefähr 2,5 ha.



Bezüglich der konkreten Konzeption wäre der gleiche Ansatz wie bei der Potentialfläche im Gleisdreieck anzudenken. Durch eine Durchmischung von Flächengrößen kann ein Mehrwert für einen größeren Teil der Bevölkerung geschaffen sowie eine diversere Nutzerstruktur erreicht werden. Insgesamt könnten etwa 60-80 Parzellen geschaffen werden.

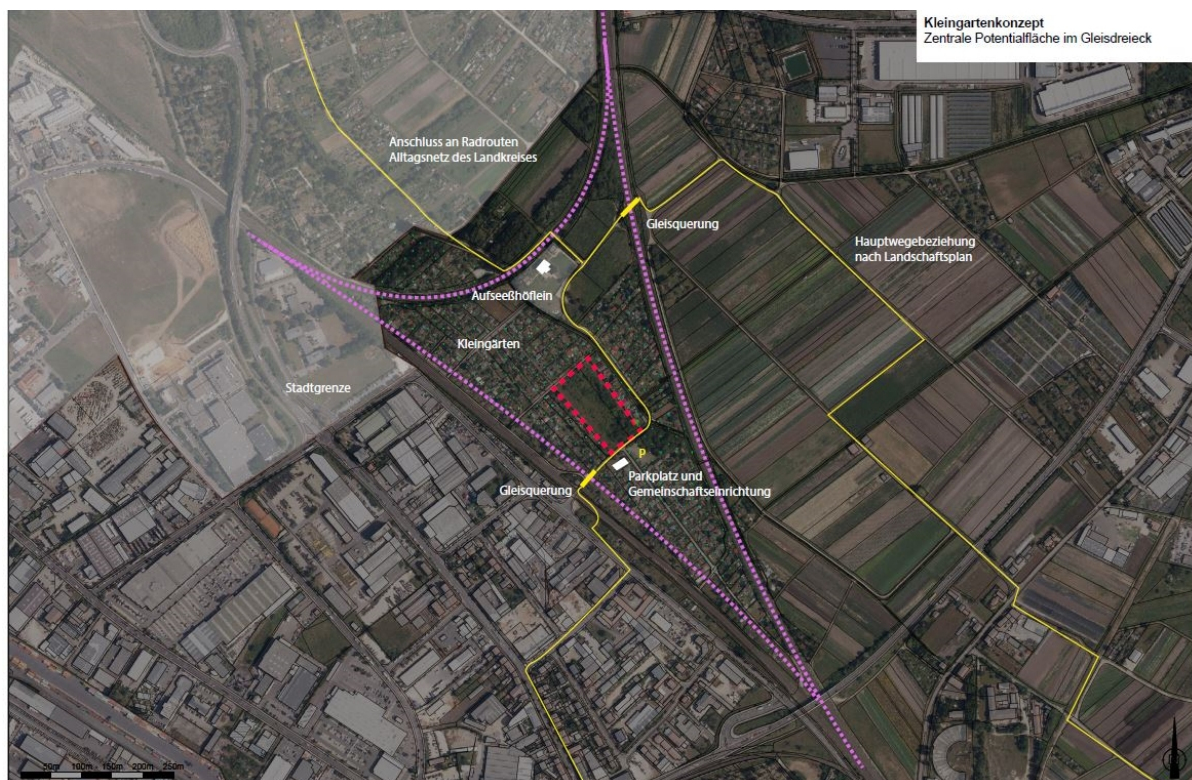
Im Konzept zeichnet sich die Eingangssituation durch einen halböffentlichen Spielplatz, Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellplätzen neben einem größeren Gemeinschaftsgarten aus und bietet so Aufenthaltsqualität sowie Raum für Austausch für Gärtner/innen und Passant/innen. Der hintere Bereich ist durchmischt mit Einzelparzellen sowie Mehrparteienparzellen. Die Wegeführung bietet eine Querung der Anlage an, welche Richtung Nordosten behutsam durch das Biotop geführt werden kann. Bei weiterem Grundstückserwerb der Flächen südlich davon ist längerfristig eine Erweiterung der Kleingärten bis zum Horngraben möglich. Somit bietet die Fläche eine Perspektive für zukünftige Entwicklungen, falls langfristig weiterhin der Bedarf an Kleingärten steigen sollte.

Im Gegensatz zum geltenden, bereits erwähnten Bebauungsplan 251 E können hier längerfristige Flächennutzungskonflikte durch die weiter im Außenbereich verorteten Lage vermieden und die Kleingartennutzung im Zuge von städtebaulichen Entwicklungen in der Südflur besser geschützt werden. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass es durch die wohnortferne Lage zu schlechterer Erreichbarkeit und dadurch vermehrtem Autoverkehr kommen kann. Zudem sollte grundsätzlich der Schutz des Außenbereiches im Vordergrund stehen.

Ferner gilt es bei weiterer Konkretisierung, die wassersensible Verortung zwischen Sendelbach und Horngraben zu prüfen und mögliche Überschwemmungsrisiken bzw. Schutzmaßnahmen abzuwägen.

Potentialfläche Zentrum Gleisdreieck

Die Dauerkleingartenanlage im Gleisdreieck bildet eine der größten Kleingartenflächen in Bamberg. Zwischen den drei Gleistrassen befinden sich neben der Kleingartenanlage noch Biotopflächen, Gartenbauflächen sowie das Aufseßhöflein mit Grünanlage. Eine wichtige Hauptwegebeziehung aus dem Land-



schaftsplan sowie eine Freizeitroute aus dem Radrouten-Zielnetz (VEP) mit Anschluss an den Landkreis durchziehen das Gebiet und verbinden die Nordflur mit den Gewerbegebieten von Bamberg Nord. Mittig in der Anlage befinden sich zwei noch nicht als Kleingärten genutzte Grundstücke, welche die Stadt gezielt zur Abmilderung der Folgen des Bahnausbaus erworben hat. Diese eignen sich für eine Kleingarten-nutzung (Flurstücke 6527 und 6527/1).

Der geltende Bebauungsplan 301 A aus dem Jahr 1988 sieht an dieser Stelle neben weiteren Kleingärten eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen sowie weitere Parkplätze vor. Den größeren Maßstab betrachtend ist auch heute noch zu befürworten, dass sich an dieser zentralen Stelle eine (halb-) öffentliche Nutzung mit Gemeinschaftsanlagen anbietet.



In der aktuellen Biotopkartierung von 2019 ist die gesamte Fläche als Biotop dargestellt. Die Fläche wird als „urbane Wildnis“ bezeichnet, welche eine urbane Brachfläche definiert, in die durch natürliche Sukzession ein Biotopraum entsteht. In einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass sich das Biotop stellenweise ungestört entwickeln kann, während es an anderen Stellen zur Lagerung von Baumaterialien oder Entsorgung von Gartenabfällen genutzt wird.

Aufgrund der zentralen Lage, des bestehenden Bebauungsplanes und der Umschlossenheit von weiteren Kleingärten eignet sich diese Fläche für die kurz- bis mittelfristige Ausweisung neuer Gartenflächen. In einem ganzheitlichen Konzept ist eine Integration des Biotops erstrebenswert. Eine teilweise Verlagerung des Biotops wird aber dennoch nötig sein.



Auf der insgesamt etwa 1 ha großen Fläche wären, je nach Größe des Biotoperhalts, etwa 20-30 Parzellen realisierbar. An der zentralen Eingangssituation entlang der Radroute ist eine Integration von Biotop, Sitzgelegenheiten, Spielplatz und Fahrradabstellplätzen vorgesehen. Dadurch bietet die Fläche auch Passanten Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Gartentradition. Längerfristig wäre eine Nutzungserweiterung mit einem Kiosk denkbar, zumal der geltende Bebauungsplan einen Baurahmen beinhaltet. Das Konzept bietet das Potential Synergien mit dem im Zuge des Bahnausbaus angedachten Brückenbauwerks, den bestehenden Radrouten, Kleingartennutzungen, Freizeitwegen in der Nordflur und Veranstaltungen im Aufseßhöflein entstehen zu lassen und insgesamt eine Aufwertung des Gleisdreiecks zu erwirken.

Die weitere, konkrete Konzeption sollte in Abstimmung mit dem Liegenschaftsmanagement und der Naturschutzbehörde, dem Kleingartenverein und einer Urban Gardening Initiative erfolgen.

Fazit

Insgesamt stünden bei einer Realisierung aller drei Potentialflächen mittelfristig etwa 150 – 200 Kleingärten zur Verfügung. Kurzfristig könnte durch die bereits optimal erschlossene Fläche im Gleisdreieck etwa 30 neue Kleingärten geschaffen werden. Langfristig können bis zu 250 neue Kleingärten geschaffen werden. Im laufenden Verfahren der Gesamtfortschreibung des FNP / LP werden weitere Flächen bezüglich einer Eignung untersucht und gegebenenfalls berücksichtigt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Kleingartenkonzept in den weiteren Planungsprozess der Gesamtfortschreibung des FNP / LP mit aufzunehmen und im Zuge des Bahnausbaus die bedarfsgerechte Nutzbarmachung der Flächen zu verfolgen.
3. Der fraktionsübergreifende Antrag von FW, BuB und FDP vom 16.03.2021 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Anlage 1_Antrag_Ausgleichsflaechen_Schrebergaerten von FW, BuB und FDP

Verteiler: