

## Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

### Kleingartenkonzeption Halle (Saale), 1. Fortschreibung

Mit dem Stadtratsbeschluss (Beschluss-Nr. V/2012/10759) am 24.04.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Fortschreibung der Kleingartenkonzeption zu erarbeiten. Die vorliegende, aktualisierte Entwicklungskonzeption unterstreicht die Bedeutung des Kleingartenwesens im Stadtgebiet, zeigt deren Qualitäten und Konfliktlagen auf. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie der Veränderung der Alltagskultur und der Lebensstile werden Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt, damit Kleingärten auch zukünftig eine tragende Rolle im Grünsystem der Stadt Halle (Saale) spielen können.

Die 1. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption wurde im Kleingartenbeirat fachlich begleitet, der Stadtverband der Gartenfreunde Halle (Saale) ist bei der Erarbeitung der Konzeption fortlaufend eingebunden worden. Bei einer digitalen Konferenz des Stadtverbandes der Gartenfreunde am 13.02.2021 wurde die Kleingartenkonzeption interessierten Kleingartenvereinen vorgestellt und deren Inhalt diskutiert. Im Ergebnis der Abwägung sind Änderungen in den Entwurf der Konzeption eingearbeitet worden, um die Nachvollziehbarkeit und die Akzeptanz der Fortschreibung zu erhöhen.

#### 1 Analyse & Bewertung

Einen bedeutenden Teil der städtischen Grünflächen in Halle (Saale) bilden Kleingartenanlagen. Im Jahr 2020 bestanden in 118 Kleingartenanlagen des Stadtverbandes der Gartenfreunde Halle/Saale e. V. (SVG) ca. 11.909 Gartenparzellen auf 470 ha, das entspricht bei einer Bevölkerungszahl von 239.053 einer Gartendichte in Halle (Saale) von 5,0 Gärten pro 100 gemeldete Personen. Zusammen mit den nicht im SVG organisierten, sonstigen Kleingartenanlagen nach BKleingG (9 Anlagen mit ca. 478 Parzellen auf etwa 23 ha) ergibt sich bei insgesamt 12.387 Parzellen eine Gartendichte von 5,2 Gärten pro 100 gemeldeten Personen auf 493 ha. Damit hat Halle (Saale) eine deutlich höhere Kleingartendichte als das Land Sachsen-Anhalt mit 4,1 Gärten pro 100 gemeldeten Personen.

Im Jahr 2020 standen von den 11.909 Gartenparzellen des SVG ca. 694 leer, d. h. seit 2011 kam es trotz Rückbau zu einer Zunahme der Leerstandsquote auf 5,8 % (+ 1,2 % in 9 Jahren). Eine Ausnahme bildet in dem untersuchten Zeitraum jedoch das Jahr 2020, das erstmals wieder einen Rückgang an leerstehenden Parzellen aufzeigte. Das liegt vor allem an den Umständen der weltweiten Situation durch die COVID-19-Pandemie. Neben der durchschnittlichen Leerstandsquote sind auch die Anteile an nicht verpachteten Parzellen in den einzelnen Anlagen zu betrachten. Zu bemerken ist, dass einige Anlagen eine deutlich höhere Leerstandsquote ( $\geq 10\%$ ) im Vergleich zu den anderen Anlagen aufweisen und somit den Schnitt stark beeinflussen. Demnach kann nicht insgesamt von einer Verschärfung der Leerstandsentwicklung ausgegangen werden, sondern die Problematik fokussiert sich vor allem auf einzelne Gartenanlagen.

Ursache für die vorhandenen Leerstände in den einzelnen Anlagen können sehr unterschiedlich begründet sein. Die Nachfrage nach Kleingärten ist zum einen von der städtebaulichen Lage abhängig. So befinden sich ca. 35 % der Kleingartenanlagen mit vollständig verpachteten Gartenparzellen in der Nähe von Mehrfamilienhäusern und somit in (inner-)städtischer Lage. Die überwiegend gartenlosen Quartiere weisen demnach eine hohe Nachfrage nach Kleingärten auf. Insgesamt liegen etwa ein Viertel der halleschen Anlagen in der Nähe von Mehrfamilienhäusern, davon die meisten bei Großwohnsiedlungen und der kleinere Teil bei Blockrandbebauung. Drei Viertel der Gartenanlagen sind dagegen in Gebieten lokalisiert, die selbst keine relevante Nachfrage nach Kleingärten generieren, also in der Nä-

he von Einfamilienhäusern, in landschaftlicher, peripherer Lage oder in städtebaulicher Ungunstlage. Hier sind auch die meisten leerstehenden Parzellen in den Kleingartenanlagen zu verzeichnen.

Weitere Gründe für die Beeinträchtigung der Kleingartennachfrage können zum anderen bestimmte Nutzungskonflikte innerhalb oder im Umfeld der Anlage darstellen. Bei einzelnen Gartenanlagen befinden sich die Parzellen beispielsweise im Hochwasserüberschwemmungsgebiet, was ein erhöhtes Risiko einer Zerstörung der Gärten und Gartenlauben durch Hochwasser birgt. Ein Rückbau von leer fallenden Parzellen zum Schutz vor Hochwasser ist demnach in einigen Anlagen empfehlenswert. Bei vollständig im Überschwemmungsgebiet liegenden Anlagen ist bei zunehmendem Leerstand ein Rückbau und eine Renaturierung der Flächen anzustreben.

Einzelne Kleingartenanlagen liegen außerdem in der Nähe zu oder innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und berühren somit einen naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraum. Um tatsächliche Nutzungskonflikte rechtzeitig zu vermeiden, sollte in diesen Anlagen mit den schutzwürdigen Bereichen durch naturschonende, standortgerechte Gartennutzung sorgsam umgegangen werden.

Des Weiteren stellt die Lärmbelastung einen Konflikt bei etwa 45 % der Kleingartenanlagen dar. Die relativ zentral im Stadtgebiet gelegenen Anlagen sind meist stark belastet, da sie an Bundesstraßen, Eisenbahntrassen oder Gewerbegebieten liegen. Die Lärmbelastung wird individuell unterschiedlich empfunden, doch eine Vermeidung ist i. d. R. nur passiv durch größere Abstände zur Lärmquelle möglich, insbesondere durch den Rückbau von leerfallenden Parzellen entlang der Verkehrsstrassen.

Neben der Lärmbelastung ist die Parkplatzsituation in den Gartenanlagen des SVG der Stadt Halle (Saale) generell als nicht zufriedenstellend und mit vorhandenem Konfliktpotential einzustufen. Rund 30 % der Vereine verfügen über keinen zur Anlage gehörenden Parkplatz. Lediglich bei 40 % der Anlagen ist der Bedarf nach Parkplätzen rechnerisch nach dem Richtwert von 1 Stellplatz je 3 Kleingartenparzellen vollständig, also zu 100 %, gedeckt. Im Vergleich zu den subjektiven Einschätzungen der Kleingartenvereine zum Stellplatzbedarf ergeben sich teilweise Unterschiede. So haben vor allem Gartenanlagen, die sich in peripherer Lage befinden, einen höheren Bedarf nach Stellplätzen als nach dem Richtwert ermittelt wurde. Anlagen im innenstädtischen Raum bedürfen dagegen eher weniger PKW-Parkplätze als errechnet, da hier die Erreichbarkeit auch auf alternativen Wegen gut erfolgen kann. Bei den 60 Anlagen mit tatsächlichem Bedarf an Stellplätzen sorgt das Defizit an Parkflächen häufig für unerlaubtes Parken der PKW auf Freiflächen, was ein hohes Konfliktpotenzial darstellt.

Insgesamt betrachtet weisen rund 85 % der Kleingartenanlagen im SVG keine/geringe oder mäßige Konflikte innerhalb der Gartenanlagen auf. Allerdings haben ein Drittel der Anlagen starke Konflikte im Umfeld, überwiegend durch die schlechte Parkplatzsituation und das damit einhergehende wilde Parken.

Ebenfalls einen Einfluss auf die Nachfrage nach Kleingärten hat die Qualität der Anlage und inwiefern sie sich für die Erholung der Gartennutzenden sowie für die Öffentlichkeit eignet. Die Kleingärten stellen einen wichtigen Teil im städtischen Grünsystem dar und sind entsprechend für die öffentliche Nutzung zu erhalten und aufzuwerten. Etwa 39 % der Gartenanlagen des SVG sind gut für die Erholung der Allgemeinheit geeignet, knapp 28 % der Anlagen sind nur mäßig geeignet, da hier einige Einschränkungen und Hemmnisse bezüglich des Zuganges und der öffentlich nutzbaren Gemeinschaftsangebote bestehen. Ein Drittel der Gartenanlagen ist für die Öffentlichkeit gar nicht erst zugänglich. Ein weiterer wichtiger Grund für eine mangelnde Erholungseignung ist, dass einige Anlagen kein gutes Erscheinungsbild besitzen und somit kaum zum Besuch der Anlage einladen.

Die Nachfrageentwicklung von Kleingärten ist zudem stark vom demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen in der Altersstruktur abhängig. Auch die Zunahme der Zahl der gartenlosen Wohnungen hat unmittelbaren Einfluss auf die Nachfrage nach Kleingärten. Daher stützt sich die nachfolgende Bedarfsprognose auf diese bestimm-

menden Faktoren. Maßgeblich wird die künftige Nachfrage nach Kleingärten auch vom Wandel der Alltagskultur und den Lebensstilen beeinflusst. Ein verändertes und weit größeres Angebot an Freizeitaktivitäten sorgt für eine geringere Nachfrage nach Kleingärten, als dies früher der Fall war. Trotzdem bleibt weiterhin das Interesse an Kleingartenparzellen bestehen. Demnach werden in der Bedarfsberechnung daraus resultierende Veränderungen der Nachfrage durch einen stabilen Richtwert des Kleingartenbedarfs als Prognosevariante simuliert.

Nach der Bedarfsprognose mit einem Richtwert von 1 Kleingarten pro 10 gartenlose Wohnungen werden im Jahr 2035 im Stadtgebiet von Halle (Saale) etwa 11.700-11.900 Gartenparzellen aus der Kleingartennutzung benötigt, was eine Bedarfszunahme von + 0,4 bis + 1,8 % gegenüber 2020 bedeutet. Unter Berücksichtigung des Leerstands resultiert daraus ein potenzieller Rückbaubedarf von rund 500-670 Parzellen.

## **2 Ziel- und Maßnahmenkonzept**

Im Ergebnis der Analyse wurde für Halle (Saale) ein planerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept zur Entwicklung der Kleingärten aufgestellt. Zentrales Ziel der Fortschreibung der Kleingartenkonzeption ist es, in Halle (Saale) ein bedarfsgerechtes Angebot an Kleingärten in quantitativer und qualitativer Hinsicht abzusichern. Daraus werden Entwicklungsziele und entsprechende Maßnahmen für die einzelnen Anlagen abgeleitet:

- Erhalt von Kleingärten als Teil des städtischen Grünsystems
  - Maßnahme: stadtweiter Bestandsschutz der Gartenanlagen
    - Schutz vor Nutzungsänderungen als Dauerkleingarten nach BKleingG durch unbefristete Pachtverträge
    - Darstellung im Flächennutzungsplan als (Dauer-)Kleingartenfläche
- Leerstandsminimierung
  - Maßnahme: (Teil-)Rückbau und Umstrukturierung
    - Umnutzung für interne Zwecke (Stellplätze, Gemeinschaftsflächen)
    - Umnutzung für externe Zwecke (Kompensationsmaßnahmen, Bauflächen)
  - Maßnahme: Aufwertung der Anlagen und Sicherung der Nachfrage
    - Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes
    - Aufwertung öffentlich nutzbarer Angebote
    - Integration verschiedener Interessensgruppen und Organisation sozialer Zusammenarbeiten
    - Öffentlichkeitsarbeit
    - Differenzierung der Parzellengrößen und Verbesserung der Erreichbarkeit
- Klimaschutz und -anpassung mit Kleingärten
  - Maßnahme: Erhalt klimatisch bedeutsamer Anlagen (Klimaschutz)
    - Erhalt von Kleingartenanlagen in Kaltlufteinzugsgebieten zur Verhinderung von Verriegelungen der Kaltluftströmung
    - Erhalt von Anlagen in Überwärmungsgebieten oder in deren unmittelbarem Umfeld
  - Maßnahme: Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit (Klimaanpassung)
    - Öffnung von Anlagen in Überwärmungsgebieten
    - Entwicklung von Kleingartenparks
- Abbau von Nutzungskonflikten
  - Maßnahme: Konfliktlösung Lärmbelastung, Lage in Überschwemmungsgebieten, Naturschutz und Abwasserentsorgung
    - (Teil-)Rückbau von Parzellen in Anlagen mit starker Lärmbelastung und mäßigem bis hohem Leerstand zur Vergrößerung des Abstands zur Lärmquelle
    - (Teil-)Rückbau von Anlagen in Überschwemmungsgebieten

- (Teil-)Rückbau von Gartenparzellen innerhalb eines oder an einem natur-schutzfachlich sensiblem Landschaftsraum in Anlagen mit mäßigen bis hohen Leerstand
- naturschonende, standortgerechte Gartennutzung
- Errichtung von Gewässerschonstreifen
- umweltschonende Abwasserentsorgung
- Angebote alternativer Gartenmodelle
  - Maßnahme: Kooperation mit „Urban Gardening“-Projekten
    - Bereitstellung von Flächen in Kleingartenanlagen für Stadtgarten bzw. Urban Gardening Projekte (Gemeinschaftsgärten)

Das Maßnahmenkonzept zur Erreichung der genannten Ziele stellt die Handlungsrichtschnur für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Kleingartenwesens in Halle (Saale) dar. Für einzelne Kleingartenanlagen mit hohem Entwicklungspotential sind Lösungskonzepte in Form von konkreten Umsetzungsplänen durch die betroffenen Vereine in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtverband und der Stadtverwaltung (Freiraumplanung, Stadtentwicklung, Umwelt, Liegenschaften) zu entwickeln.

Die Stadt Halle (Saale) hat, beginnend mit dem Haushaltsjahr 2014, eine Haushaltsstelle für Ausgaben zur Verbesserung des Kleingartenwesens in Umsetzung der Kleingartenkonzeption eingerichtet. Für die zielgerichtete Verwendung der aus dieser Haushaltsstelle zur Verfügung stehenden Mittel wurde eine Förderrichtlinie zur „Stabilisierung und Förderung des Kleingartenwesens“ vom Stadtrat beschlossen. Mit dieser finanziellen Förderung können viele Maßnahmenvorschläge realisiert und wichtige Ziele aus der Konzeption erreicht werden.

Die Kleingartenkonzeption und weiterführende Planungen zum Kleingartenwesen sind auf Grundlage einer kontinuierlichen Beobachtung von Bedarf und Nachfrage durchzuführen. Um eine verlässliche Planungsgrundlage für das Kleingartenwesen in Halle (Saale) zu bewahren, sollte die Konzeption regelmäßig evaluiert und bei Bedarf fortgeschrieben werden.

<b>3</b>	<b>Familienverträglichkeitsprüfung</b>
----------	--

Die 1. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption wird als familienverträglich beurteilt, da sie einer familienfreundlichen Stadtentwicklung dient. Kleingärten haben eine wichtige stadtklimatische Ausgleichwirkung und bieten neben der Gartennutzung aufgrund der Durchwegungen und Spielangebote auch teilöffentliche Erholungsmöglichkeiten. Mit der Konzeption hat die Stadt Halle (Saale) ein Instrument für das Kleingartenwesen zur Verfügung, welches zur Anpassung der Bedarfe, zur Reduzierung von Leerständen und Konflikten sowie zur stärkeren Gartennutzung durch alle Generationen und wachsenden Öffnung von Anlagen für die allgemeine stadtnahe Erholung beiträgt.

<b>4</b>	<b>Klimawirkung</b>
----------	---------------------

Die 1. Fortschreibung der Kleingartenkonzeption Halle (Saale) lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

**Anlagen:**

Kleingartenkonzeption 1. Fortschreibung