

Herrn Holten

Hansestadt LÜBECK 



Grundlagenanalyse

Kleingärten in Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 - Abt. Stadtentwicklung
September 2019



Verantwortlich:
Hansestadt Lübeck - Der Bürgermeister
23552 Lübeck | (0451) 115
uebermorgen.luebeck.de



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Hansestadt Lübeck
Weiterbe seit 1987

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

2	Inhaltsverzeichnis
3	Einleitung, Leitfragen und Vorgehensweise
5	Rahmenbedingungen des Kleingartenwesens in Lübeck
5	Funktion und Bedeutung von Kleingärten
9	Begriffe
10	Analyse der Lübecker Kleingartenanlagen
10	Bewertung der Einzelanlage durch Steckbriefe
12	Rechnerischer Bedarf und Angebot
16	Eignung der Anlagen, Zustand und Größe
18	Anlagenzustand und Entwicklungsdynamik 2004 – 2018
18	Zusammenfassung der Ergebnisse
18	Rahmenbedingungen und Trends
18	Nachfrage- und Angebotsüberhänge
19	Entwicklungschancen und Hemmnisse
20	Weitere Handlungsschritte

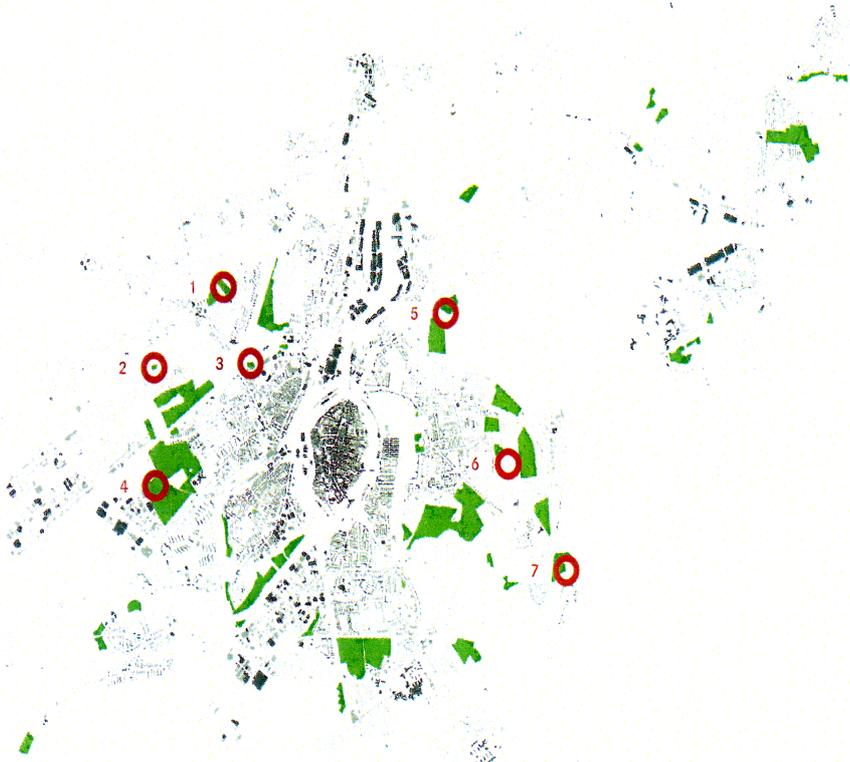
Anlage 1: Steckbriefe zu den Einzelanlagen

ENDFASSUNG 09/2019

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Stadtentwicklung 5.610.2 / Dietmar Weiß

Bereich Wirtschaft und Liegenschaften 2.280 / Piroška Csösz

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“



Einleitung, Leitfragen und Vorgehensweise

Abb. 1:
Kartendarstellung
mit den Standorten
zurückgegebener
Anlagen

- 1: Flintenbreite
(2017, 72 Pz.)
 - 2: Maienweg
(2016, 5 Pz.)
 - 3: Spargelhof
(2010, 26 Pz.)
 - 4: Buntekuh
(2019(?), 350 Pz.)
 - 5: Rektor Förster
(2019 (?), 38 Pz.)
 - 6: Lauerhof
(2016, 156 Pz.)
 - 7: Oberes Eichholz
(2006, 10 Pz.)
- Summe: 657

Die Kleingärten der Hansestadt Lübeck sind, wie in anderen Großstädten auch, ein elementarer Baustein der städtischen Grün- und Freiraumversorgung, ein Raum für Freizeit und Erholung breiter Bevölkerungsteile und ein generationenübergreifender Lern- und Erlebnisort. Kleingärten erfüllen bedeutende ökologische und stadtklimatische Funktionen, die sowohl für die Quartiersebene, als auch für die gesamte Stadt relevant sind.

Die große Bedeutung für Lübeck kontrastiert jedoch mit einem zum Teil prekären Zustand einzelner Anlagen, so dass es wichtig ist, dass sich Verwaltung und Politik in regelmäßigen Zeitabständen über die Funktionsfähigkeit, die Entwicklungsperspektiven und mögliche Handlungsbedarfe im Lübecker Kleingartenwesen informieren können. Zu diesem Zweck wurde bereits 2004 ein Kleingartenkonzept erarbeitet. In diesem wurde sowohl der Zustand der Kleingartenflächen detailliert beschrieben, als auch Handlungsempfehlungen für eine Verbesserung der Anlagen gegeben.

In den anderthalb Jahrzehnten seit dessen Fertigstellung sind teilweise deutliche Veränderungen im Bestand der Kleingartenanlagen, in den Vereinsstrukturen und in der Nachfrage nach Kleingärten in der Stadt zu verzeichnen. Diese sind teils auf übergeordnete gesellschaftliche und kulturelle Trends, teils auf spezifische Lübecker Verhältnisse zurückzuführen.

Während in vielen Anlagen im Hinblick auf die Nachfrage weitestgehende Stabilität und teilweise sogar ein Rückgang der Leerstände zu beobachten ist, offenbaren die unregelmäßigen Flächenrückgaben einzelner Kleingartenvereine an die Stadt (s. Abb. 1) in den

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

letzten Jahren, dass eine problematische Leerstandsentwicklung häufig zu einer Schiefelage in der finanziellen Ausstattung der Vereine führt, die eine Dynamik aus weiterer Entleerung und einem mangelhaften Unterhalt der vereinseigenen Infrastruktur in Gang setzt. Hier ist es dringend erforderlich, einen aktuellen, parzellenscharfen Blick auf Leerstände, die Leerstandsquote und ihre Entwicklung zu erhalten, um gegebenenfalls frühzeitig gegensteuern zu können.

In den Jahren seit 2004 sind zudem deutliche Veränderungen in der Konkurrenz um Freiflächen in der Stadt zu erkennen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen weckt zunehmend Begehrlichkeiten nach einer Umnutzung von Kleingartenflächen. Da eine Umnutzung von Flächen bei gut funktionierenden, gut gelegenen Anlagen in der Regel weder fachlich vertretbar noch politisch durchsetzbar ist, sollte eine gute Bewertungsgrundlage sowohl problematische, als auch besonders gut funktionierende Flächen identifizieren und auf einer stadtweit einheitlichen Grundlage bewerten.

Die Darstellung dieser prägenden Rahmenbedingungen, der Ergebnisse einer Vereinsbefragung und einer intensiven Bestandsaufnahme vor Ort soll in Begleitung einer GIS-gestützten Datenanalyse zu belastbaren Aussagen über die folgenden Leitfragen dieser Untersuchung führen:

- Welche Rahmenbedingungen und welche räumlichen und sozialen Trends bestimmen die Lübecker Kleingartenanlagen?
- Wo sind Bedarfs-, und wo sind Angebotsüberhänge für Kleingartenflächen zu verzeichnen?
- Welche Entwicklungschancen und -hemmnisse können für die Lübecker Kleingartenflächen herausgestellt werden?
- Welche Zukunftsperspektiven sind für die Kleingartenflächen zu erwarten?

Zur Beantwortung dieser Fragestellung sind seit Februar 2018 die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt wurden, die z.T. chronologisch aufeinander aufbauten, teilweise aber auch zeitgleich erfolgten.

Eine **Literaturrecherche** sollte zunächst bundesweite Rahmenbedingungen identifizieren, die die Bedeutung dieser Gartenform und die Nachfrage nach Kleingärten bestimmen. Hierbei sind vor allem die sozialen und kulturellen Folgen des demographischen Wandels, aber auch die Bedeutung eines gesellschaftlichen Wertewandels in Bezug auf die Nutzung von Gartenflächen hervorzuheben. Während erstere zu einer differenzierten Landschaft aus Wachstum, Schrumpfung und Wandel in der Pächterstruktur führt, üben die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wertewandels einen zusätzlichen Einfluss auf die Nutzungsart und -intensität aus.

Eine **Vor-Ort-Begehung** lieferte Hinweise über den Allgemeinzustand der Anlage. Hier sollen insbesondere ihre topographischen Eigenschaften, die Einbettung in ihr städtebauliches und landschaftliches Umfeld, ihre Durchwegbarkeit, Auffälligkeiten in der Gestaltung der Parzellen und Lauben sowie Leerstände dokumentiert werden. Durch das Auslesen der Bild-Metadaten in ArcGIS konnten die Bildstandorte und Blickwinkel kartographisch dargestellt und den Ergebnissen der Datenanalyse und Vereinsbefragung gegenübergestellt werden.

Eine **Datenanalyse** sollte die Ergebnisse der Vor-Ort-Begehung durch weitere Geodaten referenzieren und dabei Erklärungsansätze liefern, die zu einem tieferen Verständnis der ermittelten Leerstände führen sollen. Hier stellt sich insbesondere die Frage, ob Leerstände mit bestimmten städtebaulichen, sozialen, topographischen oder sonstigen umweltbezogenen Faktoren zusammenfallen.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Abb. 2: Kleingartenparzelle
(Anlage Hammer, St.
Gertrud)



Über eine **Befragung** sämtlicher Vereine sollten ergänzend die demographischen Rahmenbedingungen und der tatsächliche, formal vorhandene Leerstand parzellenscharf dokumentiert werden.

Die Informationen, die in diesen Schritten erfasst wurden, werden auf zwei Maßstabsebenen weiterverwendet. Die erfassten Daten wurden zunächst für jede Einzelanlage in Form eines Steckbriefs aufbereitet und bewertet. Um ausgewählte Themen räumlich verorten zu können, ist jede Anlage zusätzlich in Kartenform dargestellt. Aus dieser Darstellung der Einzelanlage werden Ergebnisse abgeleitet, die für das Gesamtgebiet der Hansestadt Lübeck von Bedeutung sind.

Mit dieser Vorgehensweise soll eine wesentliche Erkenntnislücke gegenüber der vorherigen Fassung des Kleingartenentwicklungsplans geschlossen werden, in der zwar detaillierte Erhebungen zum Zustand und der Eignung der Anlage angestellt, diese aber nicht räumlich verortet und vergleichend gegenübergestellt wurden. Es wurde somit eine Grundlage für die aktuelle Zustandsbewertung der Anlagen geschaffen. Diese Grundlage bereitet eine darauf aufbauende Befassung mit Konzeptvorschlägen vor.

2 Rahmenbedingungen des Kleingartenwesens in Lübeck

2.1 Funktion und Bedeutung von Kleingärten

Kleingärten sind seit über 200 Jahren ein wichtiger und wiederkehrender Baustein des städtischen Freiraums, sie sind dies in Deutschland, aber auch vielen anderen europäischen Staaten. Erste Ursprünge von Kleingartenanlagen in Schleswig-Holstein sind unter anderem in den sogenannten Armengärten der Stadt Kappeln (vgl. LH Kiel 2016: 12) zu finden, vor allem aber in den Arbeitergärten der Industriestädte, in denen vor allem die Selbstversorgung im Vordergrund stand. Im Laufe des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden Kleingärten vermehrt mit sozial- oder bildungspolitischen Vorstellungen in Verbindung gebracht. Dies spiegelt sich insbesondere in den Leipziger „Schrebergärten“ wider, die ursprünglich als schulische Einrichtung mit Schwerpunkt in der Gesundheitsförderung angelegt wurden, und erst später um eine bildungspolitische Aufgabe ergänzt wurden. Dass Kleingärten auch eine wachsende Bedeutung in einem städtischen Freiraumsystem haben können, veranschaulicht z.B. der Grünflächen- und Siedlungsplan für Kiel von 1922, in dem ein Ring von Kleingärten um die Siedlungsflächen ursprüngliche, von hoher baulicher Dichte ausgehende Pläne aus der Zeit der Jahrhundertwende ablöste (vgl. LH Kiel 2016: 13). Den größten Wachstumsschub erhielten die heutigen Kleingärten – insbesondere auch in Lübeck – in den Jahren unmittelbar nach dem Krieg, in dem eine mangelhafte Lebensmittelversorgung, aber auch ein eklatanter Mangel an Wohnraum zur Neugründung vieler Anlagen führte. Die Dauerwohnungen, die in einigen Anlagen noch vorzufinden sind, haben ihren Ursprung in dieser Zeit.

Mit dem wachsenden Wohlstand und dem Bevölkerungszuwachs der Nachkriegsjahre entstand weiterer Bedarf nach Kleingartenanlagen. Zugleich sank die Bedeutung der rei-

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Abb. 3 bis 5:
Blickbeziehungen
und städtebauliche
Maßstabsbrünge in
den Kleingartenan-
lagen Rittbrok (St.
Gertrud), Steen-
kamp (Travemünde)
und Senator-Pos-
sehl-Park (Kücknitz)



nen Versorgungsfunktion, so dass Kleingärten mittlerweile vor allem eine soziale und kulturelle Bedeutung haben. Diese wird ergänzt durch ihre ökologische Bedeutung und eine wichtige Rolle in städtischen Freiraumsystemen.

Soziale Bedeutung und Nachfragesituation

Kleingärten haben eine relevante soziale Bedeutung für die Freizeitgestaltung weiter Bevölkerungsteile. Gleichzeitig werden die Kleingärten Lübecks von größeren gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends geprägt, die sich auf die Nachfrage nach Flächen auswirken und die zudem zu Änderungen in der konkreten Form der Gartennutzung führen. Hier sind besonders die Tendenzen der Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft hervorzuheben. Die Alterung der städtischen Gesellschaft, eine zunehmende ethnische Pluralität und die Entstehung neuer urbaner Milieus sind unter dem Stichwort des demographischen Wandels ebenfalls relevant für die Nachfrage nach und die Nutzung von Kleingartenflächen. Viele Studien heben die Bedeutung junger Familien und / oder Migranten als neue Nachfragergruppen hervor (vgl. Konowalczyk 2016: 84).

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensentwürfen – die ursprüngliche Gartennutzung für die Arbeiter und das Kleinbürgertum wird zu einer Freizeitbeschäftigung unter vielen. Die Subsistenzwirtschaft im eigenen Garten, die für die Entstehung vieler Kleingärten in Lübeck in der unmittelbaren Nachkriegszeit relevant war, spielt keine nennenswerte Rolle mehr – wichtiger sind vielmehr die Erholungseffekte im eigenen Garten, Treffen von Freunden, Spielgelegenheiten für Kinder. Auch die Bedeutung als Ziergarten ist nicht mehr in dem Maße erkennbar, wie es vor einigen Jahrzehnten gewesen sein mag.

Gleichzeitig wird für bestimmte (jüngere, internetaffine) Gruppen in der Stadt der Kleingarten zur Kulisse für „urban gardening“, „Gemeinschaftsgärten“, „urbane Landwirtschaft“, wobei die Begrifflichkeiten mehr und mehr globalisieren. Durch die Wahrnehmung von Projekten durch das Internet kommen Ideen und Konzepte aus dem englischsprachigen Raum nur mit kurzer Verzögerung in den Kleingärten an, ohne dass sie durch lokale Kontexte gebrochen und modifiziert werden.

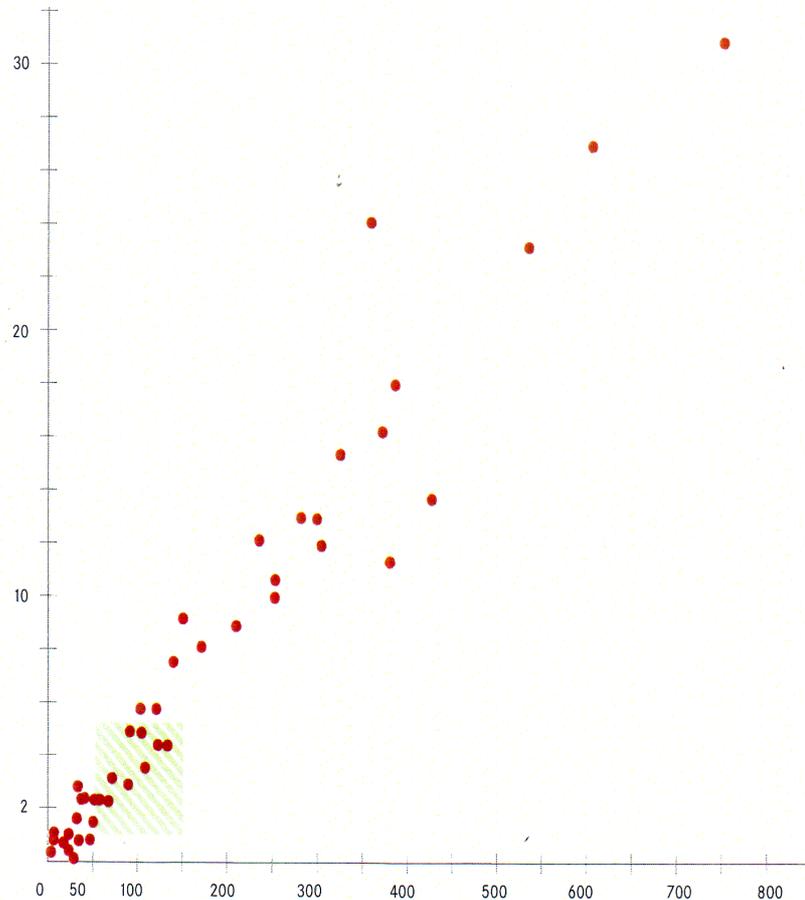
Vor dem Hintergrund dieses Bedeutungswandels stellt sich die Versorgungssituation für Kleingärten im bundesweiten Vergleich unterschiedlich dar. Während in Städten in den nord- und westdeutschen Bundesländern grundsätzlich eine gute Versorgung besteht, und in den ostdeutschen Bundesländern sogar eine Überversorgung festgestellt werden kann, ist die Situation im Süden von einem eher geringen Versorgungsgrad geprägt. Prinzipiell wird bundesweit von einer Steigerung der Nachfrage ausgegangen (vgl. Konowalczyk 2016: 8), die – je nach Region und Stadt(-teil) auf eine differenzierte Ausgangslage trifft.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Abb. 6:
Größenverteilung
der Lübecker Klein-
gartenanlagen.

Auf der y-Achse ist
die Größe in Hektar
dargestellt, auf der
x-Achse die Zahl der
Parzellen.

Bei dem grün
schraffierten
Bereich handelt es
sich um die Größen-
bereiche, die von
der GALK empfohlen
werden.



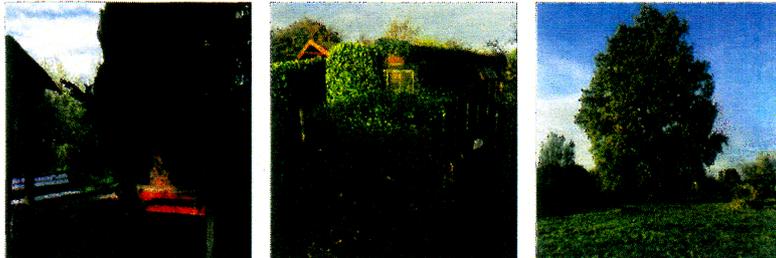
Städtebaulich -freiraumplanerische Bedeutung

Kleingärten sind ein wichtiger Bestandteil der städtischen Grünstruktur. Sie lockern die Stadtteile auf, vermitteln zwischen städtebaulichen Maßstabssprüngen oder trennen eine schutzbedürftige Wohnnutzung von emissionsträchtigen Verkehrsachsen oder Gewerbe- und Industrieflächen. Dabei liegen die Lübecker Kleingartenanlagen vergleichsweise zentrumsnah: ca. 85 Prozent der Kleingartenparzellen der Hansestadt befinden sich innerhalb eines Umkreises von weniger als vier Kilometer von der Stadtmitte. Durch ihre Lage in fußläufiger Entfernung zu verdichteten, innenstadtnahen Wohnformen haben Kleingärten das Potential, im Verbund mit Parks und Grünzügen eine gegebenenfalls defizitäre Versorgung mit öffentlichen Grünflächen auszugleichen. In dieser Weise können sie zudem zur Etablierung kreuzungsarmer Fußgänger- und Radwegeverbindungen beitragen.

Der freiraumplanerischen Bedeutung der Lübecker Kleingärten ist in unterschiedlichen Planwerken der Stadt Rechnung getragen worden. In der Darstellung des Flächennutzungsplans sind viele übergeordnete Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr innerhalb oder entlang von Kleingartenanlagen dargestellt. Im Jahr 2010 wurden durch den Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Konzepte zur Einbeziehung von Kleingartenflächen im Bereich St. Lorenz-Süd in eine Freiraumverbindung entlang der Eisenbahngleise vom Hauptbahnhof zur Trave entwickelt, deren Umsetzung jedoch nicht erfolgte. Ein kombinierter öffentlicher Fuß- und Radweg durch eine bestehende Kleingartenanlage ist im Jahr 1980 im Stadtteil Kücknitz in der Anlage Senator-Possehl-Park realisiert worden. Der Teillandschaftsplan „Erholung in Lübeck“ bündelt ebenfalls viele

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Abbildungen 7 - 9:
Ein Hornissen-
nest als Exponat
(Anlage Tilgenkrug),
ein überwuchertes
Gewächshaus,
ein prägender
Einzelbaum (Beides
Kleingartenverein
Neuhof)



dieser Öffnungs- und Vernetzungsansätze und stellt sie in einen Zusammenhang mit der Bedeutung der Kleingärten für die wohnungsnahen Freizeitgestaltung.

Grundsätzlich liegt die ideale Größe einer Anlage laut Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) zwischen 50 und 150 Gärten sowie (bei einer Durchschnitts-Parzellengröße von ca. 350 qm) zwischen 15.500 und 52.500 qm. Der Erschließungs-/ Gemeinbedarfsflächenanteil liegt idealerweise bei ca. 20 bis 25 Prozent der Gesamtfläche (vgl. GALK 2005: 21). Wie Abbildung 6 (S. 7) zeigt, liegt der überwiegende Teil der Parzellen in Anlagen oberhalb dieses Richtwertes; und lediglich 11 Anlagen befinden sich hinsichtlich ihrer Flächengröße und Parzellenzahl innerhalb des Korridors der GALK. Hier gilt es, in den weiteren Analyseschritten herauszufinden, inwieweit dies mit dem Zustand und der Funktionsfähigkeit der Anlage in Verbindung gebracht werden kann.

Ökologische Bedeutung

Die ökologische Bedeutung von Kleingärten ist im Zuge des wachsenden Umweltbewusstseins der vergangenen Jahrzehnte vermehrt ins Blickfeld geraten. Hierbei muss zwischen zwei Maßstabebenen unterschieden werden: der Ebene der Gesamtstadt bzw. des Stadtteils, und der Bedeutung auf Ebene der einzelnen Anlage oder Parzelle.

Die gesamtstädtische ökologische Bedeutung von Kleingärten ist vor allem in ihrer Rolle als Teil eines Biotopverbundsystems zu sehen, sowie als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Strukturreichtum der Gartenlandschaft, die oftmals von alten Obstbäumen, Hecken, Sträuchern oder verrottendem Pflanzenmaterial bestimmt ist. Die hier vorhandene Vielfalt lässt kleinteilige Rückzugsräume entstehen, insbesondere für Vögel und Gliedertiere, die in einer homogenen, leicht zu pflegenden Parklandschaft in diesem Maße nicht vorhanden sind. Eine weitere ökologische Bedeutung ist im Bereich des Bioklimas erkennbar. Kleingärten dienen der Frischluftentstehung sowie dem Luftaustausch zwischen Stadt und Umland, sofern ihre Lage entlang von Kaltluftleitbahnen diesen ermöglicht.

In beiden Fällen spielen die Kleingärten in Lübeck eine wichtige Rolle, insbesondere in der derzeit laufenden Fortschreibung des Teillandschaftsplans „Lübeck im Klimawandel“. Durch zunehmende Starkregenfälle, Überflutungen und / oder Trockenheitsphasen sind signifikante Auswirkungen auf viele Kleingartenflächen zu erwarten; zugleich dürfte ihre Bedeutung für Strategien zur Klimafolgenbewältigung auf besondere Weise zunehmen.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

2.2 Begriffe

Maßgeblich für die rechtliche Absicherung und die Nutzung von Kleingartenflächen sind die **Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes**. Nach § 1 BKleingG dient der Kleingarten der „**nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung**“, womit insbesondere die „**Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf**“ gemeint ist, sowie der Erholung. Zu diesem Zwecke sind mehrere Einzelgärten mit Gemeinschaftseinrichtungen zu einer Kleingartenanlage zusammengefasst. Sogenannte „**Dauerkleingärten**“ (§ 1 Abs. 3 BKleingG) sind jene, die durch einen Bebauungsplan als solche festgesetzt sind. Da der überwiegende Teil der Lübecker Kleingartenanlagen sich auf städtischen Flächen befindet und über bestehende Pachtverträge aus der Zeit vor Inkrafttreten des Gesetzes im Jahre 1983 verfügt, sind diese gemäß § 16 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz wie Dauerkleingärten zu behandeln. Dementsprechend gilt für Lübecker Kleingartenanlagen ein besonderer Schutzstatus. Für diese Flächen geltende Pachtverträge sind auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 6 BKleingG), bei Kündigung des Vertragsverhältnisses besteht nach § 14 BKleingG die Verpflichtung des Verpächters, geeignetes Ersatzland zu beschaffen und einen finanziellen Betrag zum Ausgleich des Wertunterschiedes zwischen Alt- und Neufäche zu leisten.

Der **Kleingartenverein** ist als **Organisation** zunehmend für Aufgaben zuständig, die über die reine Kleingartennutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes und die Selbstverwaltung als Verein hinaus reichen und deren Gewährleistung fachlich und finanziell durchaus anspruchsvoll ist. So ist unter anderem neben Pflege und Unterhalt der Vereinsanlagen auch die Verkehrssicherungspflicht auf dem Vereinsgelände zu gewährleisten. Als eher „weiches“ Arbeitsfeld von Kleingartenvereinen ist der Themenbereich Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit zu sehen.

Viele Verpflichtungen, die sich aus diesem Zusammenhang ergeben, werden zu einem erheblichen Teil in Form von Gemeinschaftsarbeit der Vereinsmitglieder erbracht. Durch Ausgleichszahlungen können sich Mitglieder zwar von der Verpflichtung zur Gemeinschaftsarbeit entbinden lassen. Dies gerät allerdings bei besonders komplexen und umfangreichen Maßnahmen an gewisse Grenzen, wie z.B. bei aufwendigen Baumpflegearbeiten oder bei der kostenintensiven Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen wie Spielplätze oder dem Vereinsheim. Weitere Aufgaben, wie zum Beispiel das Abräumen baufälliger Lauben einschließlich regelkonformer Entsorgung kontaminierter Baumaterialien, strapazieren unter Umständen die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vereine und eröffnen Mitgliedern nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Kostenersparnis durch Eigenleistung.

Erschwerend kommt hinzu, dass die **Bindungswirkung von Vereinen** grundsätzlich abnimmt, insbesondere, was eine kontinuierliche, z.T. jahrzehntelange Mitarbeit als Funktionsträgerin oder Funktionsträger anbetrifft. Ein Engagement in Vereinen, das auf Regelmäßigkeit beruht, wird zunehmend unattraktiv, da oftmals die zeitlichen Ressourcen fehlen oder die individuellen Gestaltungsspielräume in der Freizeit dadurch eingeschränkt werden. Nachwuchsprobleme und mangelnde Verbindlichkeit lassen sich sowohl für die Arbeit in den Kleingartenvorständen (vgl. Land NRW 2009: 70ff.) als auch für die verpflichtenden Pflege- und Instandsetzungsarbeiten auf den Kleingartenkoppeln feststellen (ebd.: 69). Ein ähnliches Bild lässt sich auch aus Untersuchungen aus anderen Städten ableiten (vgl. u.a. Konowalczyk 2016: 70 u. 84). Es ist davon auszugehen, dass dies auch auf die Kleingartenvereine der Hansestadt Lübeck zutrifft.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Ähnlich wie in vielen anderen Städten besteht ein **Generalpachtvertrag** über sämtliche Kleingartenflächen in städtischem Eigentum, der zwischen der Hansestadt Lübeck (Bereich Liegenschaften – 2.280) und dem Kreisverband der Gartenfreunde der Hansestadt Lübeck geschlossen wurde. Dieser verpachtet die Flächen weiter an die Mitgliedsvereine, die im Kreisverband zusammengeschlossen sind. Dementsprechend hat die Hansestadt Lübeck keine Möglichkeit, direkt mit den Kleingartenvereinen über Probleme in einzelnen Anlagen zu sprechen, sondern muss stets den Weg über den Kreisverband einschlagen. Mit dem Vertrag werden die Risiken von Zahlungsausfällen und Leerständen zu einem gewissen Maße für die Stadt minimiert; dies kann jedoch bei größeren Problemen in einzelnen Vereinen zu einem Risiko für das gesamte System werden, dem unter Umständen nur durch einen Verzicht auf Pachteinahmen seitens der Stadt entgegengetreten werden kann.

3 Bestand und Entwicklungsdynamik der Lübecker Kleingartenanlagen

In den vorangegangenen Abschnitten wurde sich der Frage genähert, welche räumlichen und sozialen Trends die Lübecker Kleingartenanlagen bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass diese Trends sich im Stadtgebiet unterschiedlich stark auswirken, genauso wie das seit 2010 ansteigende grundsätzliche Interesse an gärtnerischer Betätigung in bestimmten städtischen Milieus unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Zusätzlich wird die Neigung, einen Kleingarten auch tatsächlich zu pachten, durch weitere lokale Barrieren oder Anreize beeinflusst; sie ist nicht zuletzt davon abhängig, ob die erforderliche Zahl an Kleingärten im näheren Wohnumfeld auch tatsächlich vorhanden ist (s.o.). Die tatsächliche Nachfrage kann daher durch das Handeln der Kleingartenvereine in unterschiedlichem Maße gedämpft oder in ihrer Wirkung verstärkt werden.

Um allgemeine Aussagen zur Situation der Kleingartenanlagen auf einer gesamtstädtischen Ebene vornehmen zu können, wurden Karten generiert, die dazu dienen, einerseits die Lageeigenschaften der Kleingartenanlagen, andererseits ihren Zustand wiederzugeben. Hierfür wurde ein Raster von 20 x 20 m über sämtliche Anlagen gelegt, in dem relevante Informationen zusammengefasst dargestellt wurden. Diese Karten werden ergänzt durch eine differenzierte Darstellung der potentiellen Nachfragesituation im Stadtgebiet.

3.1 Bewertung der Einzelanlage durch Steckbriefe

Um kleinteilige Aussagen zu dem Allgemeinzustand sowie zu den Potentialen, aber auch zu eventuellen Restriktionen und Defiziten der Kleingartenanlagen zu erhalten, wurden Steckbriefe entwickelt. Diese zeichnen sich – im Vergleich zu dem Kleingartenkonzept von 2006 – durch einen höheren analytischen und bewertenden Anteil aus, der eine Vergleichbarkeit der Anlagen untereinander sicherstellen soll. Sämtliche Steckbriefe sowie eine Erläuterung der Flächenbewertung sind im Anhang zu finden.

Die Steckbriefe unterteilen sich in insgesamt drei Kriterienbereiche.

Unter dem Begriff der **Standorteignung** werden „harte“ umwelt- und sozialbezogene Faktoren zusammengefasst und bewertet. Hierbei handelt es sich um Faktoren, die die Gartennutzung auf der Anlage selber einschränken oder erschweren (z.B. Altlastenverdacht, Vernässung), oder die der Erholungsnutzung potentiell abträglich sind (z.B. Verlärmung). Ebenfalls berücksichtigt werden Kriterien, die eine Anlage prinzipiell aufwerten, so z.B. Themen der räumlichen Anbindung (Öffentlichen Nahverkehr, Wegesystem) oder die Lage in einem Gebiet mit besonderer landschaftlicher Attraktivität.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Tabelle 2:
erhobene Kriterien
zur Eignung der
Kleingartenfläche

Standorteignung	Kriterium	Datenquelle
	Lärm	Lärmkarten aus der aktuellen Lärmaktionsplanung Schiene (Eisenbahnbundesamt) und Straße (Hansestadt Lübeck)
	Klimawandel	Umweltdaten aus dem Teillandschaftsplan „Lübeck im Klimawandel“; hier insbesondere Daten zu Bodenstruktur und Vernäsungsneigung, Bedeutung als Kalt-/Frischlufentstehungsgebiet /-schneise
	Altlastenverdacht	Daten aus dem Beiplan „Altlasten“ des FNP 1989
	Verschattung	Überschlägige Ermittlung anhand von Vor-Ort-Begehung und Luftbildern, Schätzung von Schattenwurf und -Intensität anhand von Höhe und Lage von Bäumen und Gebäuden
	Einzugsgebiet	GIS-Analyse anhand von Schwarzplan (Ermittlung v. verdichtetem Wohnungsbestand/-typologien) und Baublockkarte
	Naturraum	Vor-Ort-Begehung und Luftbildanalyse
	Attraktivität Spaziergänger	Vor-Ort-Begehung und Luftbildanalyse
	ÖPNV-Anbindung	kartographische Auswertung von Geodaten mit Haltestellen, Ermittlung von stündlichen Durchschnittswerten tagsüber am Sa / So über Webportal des Stadtverkehrs

Der **Zustand** der Anlage wird durch den Pflegezustand der Anlage, eventuelle Fälle von Vermüllung oder Vandalismus, die vorhandenen Leerstände und die infrastrukturelle Ausstattung beschrieben. Hierbei handelt es sich – anders als beim Themenfeld der Standorteignung – um Faktoren, die weitestgehend im Einfluss- und Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Kleingartenvereins liegen. Diese wurden auf Grundlage der Vor-Ort-Begehung und der zurückgesandten Fragebögen der Vereine beschrieben und bewertet.

Tabelle 3:
erhobene Kriterien
zum Zustand der
Kleingartenfläche

Zustand	Kriterium	Datenquelle
	Pflege der Anlage	Begehung, detaillierte Beschreibung
	Müll / Vandalismus	Begehung, detaillierte Beschreibung
	Leerstand	Begehung, Fragebögen der Vereine
	Ausstattung	Begehung, Fragebögen der Vereine

Zusätzlich weist eine weitere Tabellenzeile auf die **Entwicklungsdynamik** hin, der die jeweilige Anlage im Vergleich zum Jahr 2004 unterlag. Weitere Informationen, die sich nicht dem obengenannten einheitlichen Kriterienkatalog zuordnen ließen, werden in freien Textfeldern vermerkt.

Um zusätzlich einen Überblick über die ungefähre Verteilung von Potential- und Defizitflächen zu erhalten, werden auf dem Steckbrief zusätzlich Luftbilder mit dem oben erwähnten 20-m-Raster dargestellt. Da sich die Bedingungen innerhalb einer Anlage teils deutlich unterscheiden, dient das Luftbild damit auch der Orientierung.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

3.2 Gegenüberstellung von rechnerischem Bedarf und Angebot

Für das Gebiet der Hansestadt Lübeck ist bei rechnerisch einer Parzelle je 12 Einwohnerinnen / Einwohner stadtweit von einer grundsätzlich guten bis sehr guten Versorgungslage mit Kleingärten auszugehen. Schließt man bei einer wohnungsbasierten Erfassung alle gartenbezogenen Wohnformen (Einfamilienhaus oder Reihenhaus) aus der Berechnung aus, so stehen etwa 115.200 Geschosswohnungen ca. 9.400 Kleingartenparzellen gegenüber. Damit „teilen“ sich – rein rechnerisch – acht bis neun gartenlose Haushalte einen Kleingarten. Die Hansestadt Lübeck ist dabei auch im Vergleich mit anderen Städten Deutschlands gut mit Kleingärten versorgt, wie Tabelle 3 verdeutlicht. Zieht man zusätzlich in Betracht, dass die ca. 50 Prozent Einpersonenhaushalte, bei denen der Bedarf nach Kleingärten erfahrungsgemäß geringer ist, in Geschosswohnungen überrepräsentiert sind, so dürfte die tatsächliche Nachfragesituation noch entspannter ausfallen. So hält die Stadt Köln bei Einpersonenhaushalten sogar ein Angebot von einer Parzelle je 50 Haushalte für ausreichend. (vgl. GALK 2005: 17)

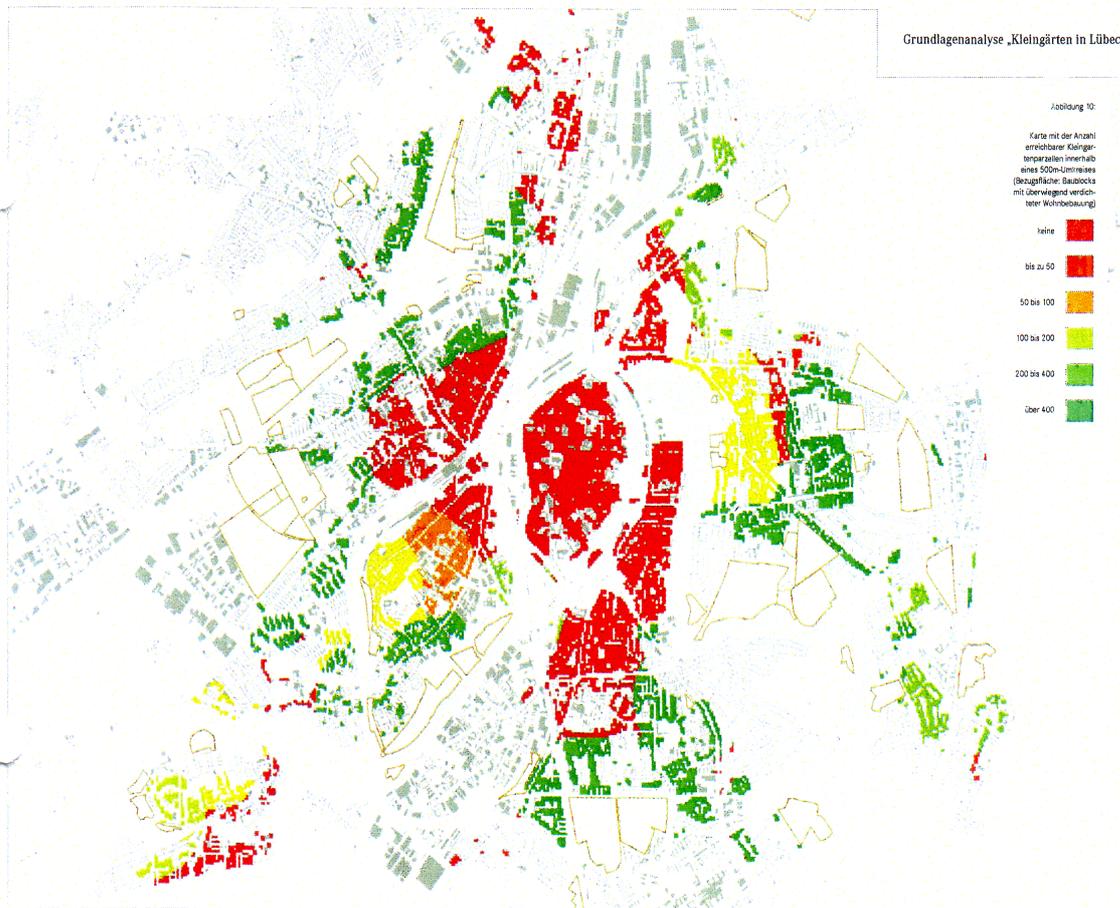
Tabelle 4:
Bundesweiter
Vergleich von
Kleingärten vs.
Geschosswohnun-
gen; GALK 2005: 17
ff / Stadt Dessau /
Landeshauptstadt
Kiel 2016 / eigene
Berechnungen

Stadt	Geschosswohnungen je Gartenparzelle	Erfassungsjahr
Dessau	4,5	2018
Dresden	8	1996
Lübeck	8,3	2011/2018
Richtwert GALK	8 bis 12	1996/2005
Bremen	9	2003
Hildesheim	9 bis 10	2013
Kiel	10	2016
Hannover	12	1996
Hamburg	14	1997
Regensburg	14	2005
Leipzig	15	2005
Dortmund	20	2005
Augsburg	22	2005
Heidelberg	40	1996

Die hier präsentierten Zahlen sagen jedoch wenig über die tatsächliche Nachfrage nach Kleingärten aus, die je nach Stadtteil und Anlage unterschiedlich ausfallen kann. Es erscheint grundsätzlich wünschenswert, eine Kleingartenversorgung in unmittelbarer Nähe zum Wohnort sicherzustellen, um eine reibungslose Integration der Kleingartennutzung in den Tagesablauf zu gewährleisten und ggfs. vorhandene kleinräumige Nachfragespitzen zu bedienen (s. 2.1). Unterstellt man deshalb, dass eine optimale Erreichbarkeit von Kleingärten zu Fuß oder mit dem Fahrrad wünschenswert ist, existieren durchaus Unterschiede hinsichtlich des Versorgungsgrades mit Kleingartenparzellen auf der Quartiers- oder Stadtteilebene. Um eventuelle Nachfrage- und Angebotsüberhänge für das Gebiet der Hansestadt Lübeck zu ermitteln, wird im Rahmen dieser Untersuchung baublockweise ermittelt, wie viele Kleingartenparzellen sich im näheren Umfeld von Bereichen mit verdichteter Wohnbebauung befinden. Abbildungen 10 bis 12 (folgende Seiten) veranschaulichen, wie der Versorgungsgrad mit Kleingärten in allen Bereichen der Stadt bewertet werden kann, in denen eine verdichtete Wohnbebauung auf einen hohen rechnerischen Bedarf hinweist. Es wurde ermittelt, wie viele Kleingartenvereine und -Parzellen sich jeweils in einem Umkreis von 500 m um die jeweiligen Baublocks mit verdichteter Wohnbebauung¹ befinden.

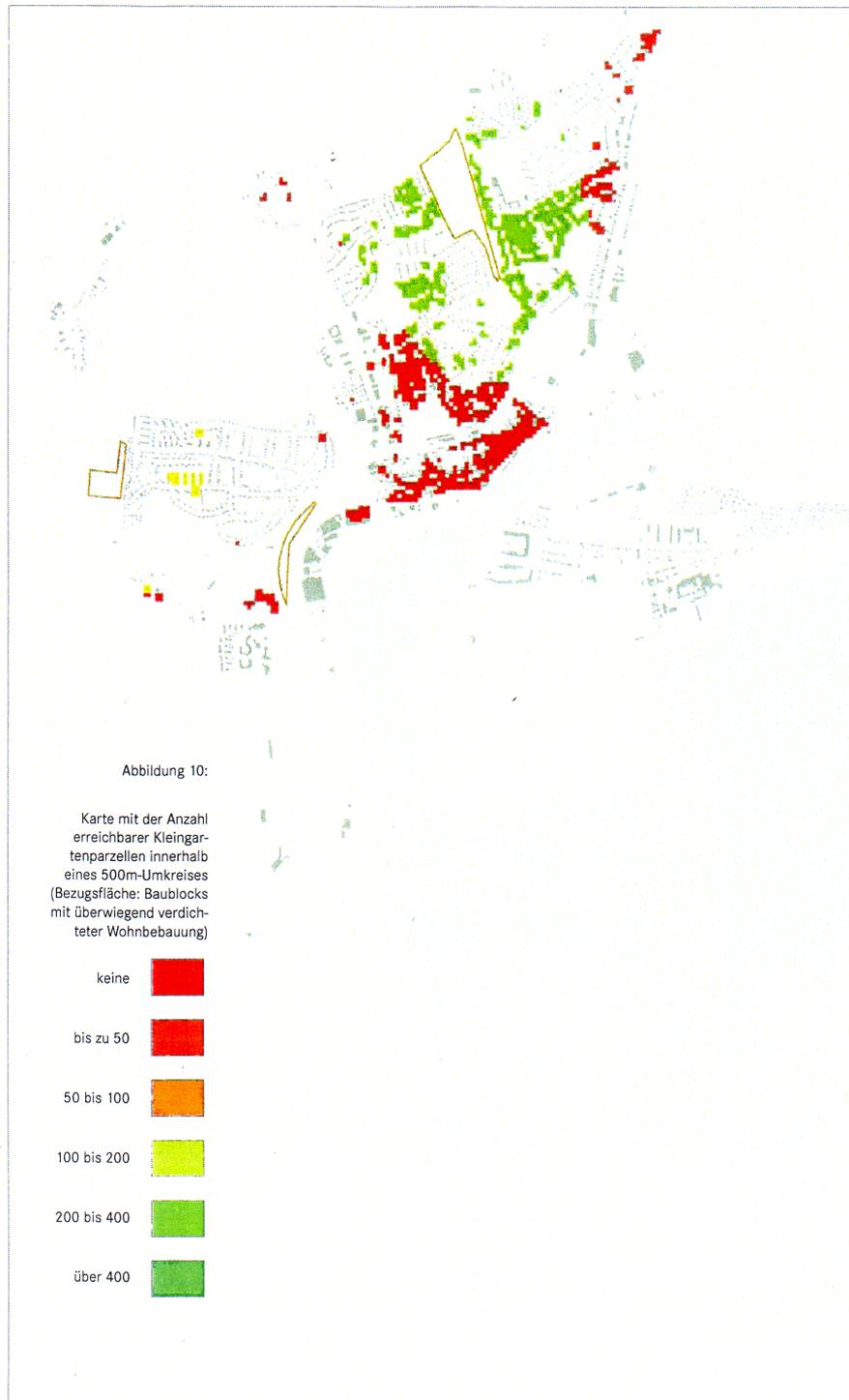
¹ Zur Ermittlung „verdichteter Bebauung“ wurde auf baublocksbezogene Daten zur Bevölkerungsdichte zurückgegriffen. Da die Baublocks in sich heterogen sind, d.h. oftmals über größere Flächenanteile mit geringer Bebauungsdichte verfügen, wurden diese Daten noch über die Auswertung von Schwarzplan und Ortophoto ergänzt.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“



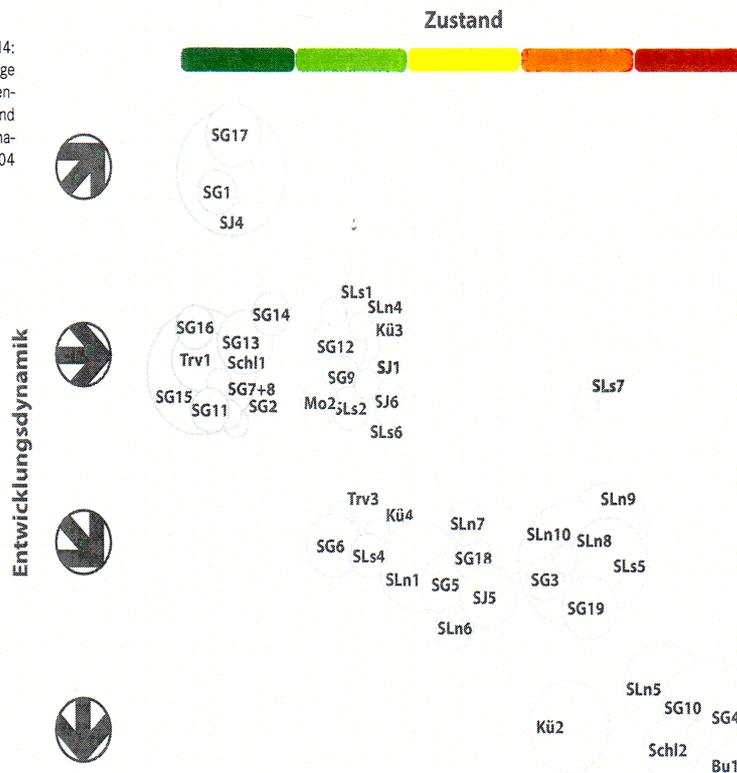
Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“



Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

Abbildung 14:
Zusammenhänge
zwischen Anlagen-
größe, Zustand und
Entwicklungsdyna-
mik seit 2004



Zu diesem Zweck wurden die topographischen und umweltbezogenen Eigenschaften der Anlagen kartographisch ausgewertet. Die Kriterien, anhand derer dies erfolgte, entsprechen dem Abschnitt 1 der Steckbriefe.

Abb. 13 veranschaulicht den Zusammenhang zwischen Standorteignung und Zustand der Kleingartenanlagen. Dort wo die Standortbedingungen nach objektiven Maßstäben positiv zu beurteilen sind, ist in der Regel auch ein guter Allgemeinzustand der Anlage festzustellen (Bereich oben links). Dort wo die Standortbedingungen nach objektiven Maßstäben negativ zu bewerten sind, ist in der Regel auch ein vergleichsweise schlechter Allgemeinzustand der Anlage festzustellen (Bereich unten rechts). Hier wird ein eindeutiger Zusammenhang erkennbar.

Das Ergebnis zeigt zusätzlich, dass kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Anlagengröße und ihrem Zustand hergestellt werden kann. Von einem mangelhaften Zustand sind nicht ausschließlich Anlagen einer bestimmten Größenkategorie betroffen. Auffällig ist aber, dass der Zustand kleinerer Anlagen eher als gut bis sehr gut bezeichnet werden konnte.

Bei der Häufung mittelgroßer bis großer Anlagen, in denen sowohl der Zustand als auch die Standorteignung als mittelmäßig bis eher schlecht zu bewerten sind, wird es erforderlich sein, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten kritisch zu prüfen. Die Anlagen, die hier hervorgehoben sind, befinden sich oftmals am Rande von räumlichen Barrieren (Autobahn, Trave) und verfügen zugleich über keine nahräumliche Beziehung zu verdichteten Quartieren, aus denen möglicher Bedarf entstehen könnte. Da bei den Anlagen zugleich keine herausragende landschaftliche Attraktivität in der Umgebung erkennbar ist, ist auch keine nennenswerte Nachfrage aus weiteren Teilen des Stadtgebietes bzw. der Region zu erwarten.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

3.4 Gegenüberstellung von Anlagenzustand und Entwicklungsdynamik 2004 - 2018

Abbildung 14 (S. 16) zeigt den Zusammenhang zwischen dem Zustand der Anlage gemäß Steckbriefe und der Entwicklungsdynamik, die sich im Vergleich zwischen den Begehungen 2004 und 2018 darstellt. Es wird erkennbar, dass für einen Großteil der Anlagen keine offensichtliche Dynamik erkennbar ist – sie liefen bereits 2004 gut bis sehr gut, und auch zum Zeitpunkt der erneuten Begehung war keine Zunahme erkennbarer Defizite zu verzeichnen. Hervorzuheben ist, dass die Anlagen Hammer und Tilgenkrug (Kzfr. SG17 und SG1) sogar deutlich besser abschneiden, als dies 2004 der Fall war. Im Gegensatz hierzu wird bei vielen Anlagen mit einem eher schlechten Zustand erkennbar, dass diese hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik zunehmend problematischer werden. An dieser Stelle häuft sich ebenfalls wieder die Gruppe mittelgroßer bis großer Anlagen, die beim vorangegangenen Bewertungsschritt als potentiell problematisch angesehen wurde. Anhand der markanten Überlagerung von negativer Entwicklungsdynamik und problematischem Anlagenzustand wird auch hier erkennbar, dass mittel- bis langfristig Überlegungen zum weiteren Status der Anlagen erforderlich sein dürften.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

4.1 Rahmenbedingungen und Trends

Zur Frage, welche **Rahmenbedingungen und Trends** die Lübecker Kleingartenanlagen bestimmen, können unterschiedliche Antworten gegeben werden. Bereits jetzt haben sich die Kleingartenvereine in unterschiedlicher Weise auf die Herausforderungen des demographischen Wandels, den Wandel im Vereinsleben und das große Aufgabenspektrum eingestellt, mit dem Kleingartenvereine mittlerweile konfrontiert sind. Bereits jetzt sind deutliche Unterschiede zwischen gut funktionierenden und weniger gut funktionierenden Flächen erkennbar, die sich in vielen Fällen aus räumlichen und sozialen Umfedeigenschaften ableiten lassen. Der Vergleich von 2004 und 2018 liefert bei vielen Anlagen Hinweise auf eine negative Entwicklungsdynamik bei gleichzeitig problematischer Ausgangslage.

Es ist davon auszugehen, dass wesentliche Eckpunkte der weiteren Entwicklung mit der Frage zusammenhängen, wie handlungsfähig die Vereine selber bleiben, wenn das Leerstandsniveau möglicherweise kritische Höhen erreicht, die Aufgaben im Unterhalt der Anlage nicht mehr ausreichend mit Eigenmitteln bewältigt werden können, oder der Verein in finanzielle Schieflage gerät. Hier gilt es, einen organisatorischen Rahmen mit geeigneten Strategiebausteinen zu entwickeln, der den Vereinen bereits vor dem Eintreten dieses Worst-Case-Falles die Möglichkeit gibt, aus eigener Kraft nach Lösungen zu suchen.

4.2 Differenzen von Angebot und Nachfrage

Wie Abschnitt 3.2 veranschaulicht, sind die größten **Differenzen zwischen Angebot und Nachfrage** in den Stadtteilen St. Lorenz Nord, St. Lorenz Süd und Buntekuh vorhanden. Hier fallen deutliche Angebotsüberhänge im unmittelbaren Nahraum mit Versorgungsdefiziten im weiteren Umfeld zusammen, die u.U. durch die Barrierewirkung von Straßen und der Autobahn 1 zusätzlich verschärft werden. Grundsätzlich fällt auf, dass ein Be-

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

stand aus vielen kleineren und mittelgroßen Anlagen in unmittelbarer Nähe zu verdichteten Wohnquartieren anscheinend sowohl den Leerstand beherrschbar macht, als auch zu einer verbesserten Versorgung im Nahraum führt.

4.3 Entwicklungschancen und -Hemmnisse

Kleingartenflächen bieten – je nach ihrer Lage im Stadtgebiet – die Chance, wichtige Beiträge zur Bewältigung ökologischer, städtebaulicher und sozialer Herausforderungen zu leisten. Hierbei sind Beiträge zum Artenschutz ebenso zu erwähnen sowie die Rolle, die Anlagen im Freiraumverbund spielen können. Als Räume für soziale Interaktion werden Kleingärten nach wie vor Orte sein, in denen Fragen der gesellschaftlichen Zusammengehörigkeit verhandelt werden. Hier sind Themen wie die Alterung der Gesellschaft und eine wachsende soziale und ökonomische Ungleichheit ebenso vertreten wie Fragen der ethnischen und kulturellen Identität. Durch den Fokus auf eine gemeinsame sinnstiftende Freizeitgestaltung besteht hier die Chance, Differenzen zu thematisieren und einen Umgang mit ihnen zu üben, der unter Umständen auf weitere Bereiche ausstrahlt.

Von großer Bedeutung ist jedoch, dass diese Kleingartenanlagen auch einen Bezug zum sonstigen Lebensumfeld in den Stadtteilen haben. Hier bestehen weitere Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Wie die Analyse zeigt, ist zu diesem Zweck eine Entwicklung zu kleinen Anlagen im Bebauungszusammenhang zielführend; zugleich sind Synergien von Kleingartenanlagen mit dem öffentlichen Freiraum herzustellen.

Aufgrund der starken Korrelation zwischen Standorteignung und Anlagenzustand sowie der festgestellten Verfestigung sowohl positiver als auch negativer Entwicklungsdynamiken kann geschlussfolgert werden, dass die Standorteignung den wesentlichen Ausschlag dafür gibt, ob eine Anlage funktioniert oder nicht. Im Umkehrschluss deutet dies darauf hin, dass andere Faktoren zwar in Einzelfällen bedeutsam sind, aber in der Gesamtschau nicht zwangsläufig den Ausschlag geben. Aus diesem Grund bestehen durchaus Zweifel, ob sich Anlagen mit eindeutig negativen Standorteigenschaften und einer negativen Entwicklungsdynamik zukünftig umkehren lassen können. Bei den derzeit bereits gut funktionierenden Anlagen ist hingegen davon auszugehen, dass diese auch zukünftig stark nachgefragt und in gutem Zustand verbleiben werden.

Die wenigen Anlagen, die trotz guter Standorteignung in einem schlechten Zustand und mit einer negativen Dynamik verbunden sind (Lauerhof, Buntekuh - s. Abb. 13 oben rechts) sind gesondert zu beurteilen. Hier ist davon auszugehen, dass die bestehenden Probleme des Vereins nicht standortbedingt sind und eine Revitalisierung der Anlage, z.B. durch Eingriffe zur Attraktivitätssteigerung, von weiteren Methoden zur Sanierung begleitet werden muss.

Abb 14-16 (S. 21 ff.) stellt die in den Steckbriefen kleinräumig dargestellten tendenziell unproblematischen und die tendenziell problematischen (Teil)Flächen in der Gesamtübersicht dar. Die grünen Bereiche sind aller Wahrscheinlichkeit nach zukunftsicher – bei den roten Bereichen kumulieren negative Standortbedingungen, negative Entwicklungsdynamiken und geringe Nachfrage, sodass die Zukunftssicherheit fraglich und in einzelnen Fällen nicht gegeben ist.

Die Frage, wie auch in Zukunft qualitativ hochwertige Kleingartenanlagen im Stadtgebiet gesichert und weiterentwickelt werden können, erfordert jedoch eine konstruktive und faktenbasierte Diskussion in Politik und Öffentlichkeit. Die vorliegende Analyse soll hierfür die Grundlage liefern.

Grundlagenanalyse „Kleingärten in Lübeck“

5 Weitere Handlungsschritte

Im weiteren Verlauf sollen in Abstimmung mit den Fachbereichen der Hansestadt Lübeck Entwicklungsoptionen für Kleingartenflächen formuliert werden, die sich an den hier ermittelten Rahmenbedingungen, aber auch an den Entwicklungsperspektiven der Kleingärten selber orientieren.

Es muss die Frage geklärt werden, wie das bestehende Flächenangebot an die Nachfrage angepasst werden soll, die sich im Stadtraum durch eine starke Differenzierung zwischen Überhängen und Angebotsdefiziten äußert. Diese Frage soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beantwortet werden.

Gleichzeitig ist es erforderlich, über organisatorische Werkzeuge und Bausteine zu sprechen, die eine vermehrt strategische Ausrichtung der Kleingartenentwicklung fördern. Hierbei ist wichtig, die Gestaltungsmöglichkeiten der Vereine zu bewahren und zu fördern und gleichzeitig die Risiken, die von hohen Leerständen und negativen Entwicklungsdynamiken ausgehen, zu minimieren.

Die weiteren Schritte sollen in enger Abstimmung mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Lübeck durchgeführt werden.

Literaturverzeichnis

GALK 2005: Kleingärten im Städtebau. Fachbericht 2005: Das Kleingartenwesen als Teil der Stadtentwicklung. Untersuchung über den Strukturwandel, Grundsätze und Thesen.

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen 2009: Studie - Zukunft des Kleingartenwesens in Nordrhein-Westfalen

Stadt Dessau 2018: Kleingartenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

Landeshauptstadt Kiel 2016: Kleingartenentwicklungskonzept Band I - Analyse

**KlgV Herrendamm
Anlage Herrendamm / SLn6**

149 Parzellen
Gesamtfläche ca. 9,1 ha.
Pächteranteil unter 50 Jahre: ca. 52 %*
Anteil über 70 Jahre: ca. 15 %*

Standortföhrung	Lärm	Deutlich durch Autobahn im Süden		
	Klimawandel	Sehr hohe bioklima. Bedeutung (Luftleitbahn), keine Versickerungsprobleme erkennbar		
	Altlastenverdacht	k.A.		
	Verschattung	Ggfs. durch hohe Einzelbäume		
	Einzugsgebiet	Ca. 1.500 Einwohner m. potentieller Nachfrage		
	Naturraum	Teil eines attraktiven Landschaftsraumes		
	Attraktivität Spaziergänger	Anlage nur bedingt nutzbar (Barriere A1, Wegeföhrung)		
	ÖPNV-Anbindung	HSt. Am Mailand (3 Abf. / h am WE, 700 m entf.), Beethovenstraße (3 Abf. / h am WE, 600 m entf.)		

Zustand	Pflege der Anlage			
	Müll / Vandalismus	Ok, aber problematische Fläche in der Mitte		
	Leerstand	32 Parzellen lt. Vereinsangaben, Anteil wirkt höher		
	Ausstattung	Vereinsheim Kein Strom, kein Wasser		

Entwicklung 2004-2018	Gleichbleibend, evtl. leichter Abwärtstrend	
-----------------------	---	--

Eindruck		
----------	--	--

