



► Nr. VO/2017/04953
öffentlich

Lübeck, 17.05.2017

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Lübeck 2030 - Stand Gespräche mit Kleingartenvereinen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.06.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.06.2017	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.06.2017	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
29.06.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Auftrag aus der Bürgerschaft VO/2017/04810)

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche sind von dem Bericht nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Bericht:

In der Sitzung am 30. März 2017 hat die Bürgerschaft (VO/2017/04810) die Verwaltung beauftragt, den Sachstand der Gespräche mit den Kleingartenvereinen in Bezug auf eine mögliche Umwandlung in Gewerbeflächen darzulegen.

Das Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ (VO/2014/01797) stellt die zukünftigen Wohnbau- und Gewerbeflächen dar und wurde im März 2015 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen. Eine Fortschreibung für die gewerblichen Flächen wurde aus Anlass eines erforderlichen Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan im Januar 2017 be-

schlossen. Die beiden Kleingartenflächen Buntekuh und St. Jürgen liegen innerhalb zweier gewerblicher Suchräume und wurden der Kategorie 2 („als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten“) zugeordnet, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage hohe Potenziale für die Stadtentwicklung im Hinblick auf gewerbliche Flächen aufweisen.

Der Bürgerschaftsbeschluss beinhaltet jedoch die Maßgabe, diese Flächen nur dann tatsächlich zu entwickeln, „wenn über deren Umfang und den dazugehörigen zeitlichen Planungshorizont mit den jeweiligen Kleingärtnern Einvernehmen erzielt wurde“. Daraufhin wurde seitens des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung ein Dialogprozess gestartet, um die Umsetzbarkeit mit den Kleingartenvereinen zu erörtern. Im Folgenden sind kurz die wichtigsten Schritte aufgeführt:

Gesprächstermin am 14.01.2015:

Erstes Treffen mit dem Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V.. Der Kreisverband übergibt der Verwaltung einen Katalog mit Anforderungen und Rahmenbedingungen für eine Flächenumwandlung.

Gesprächstermin am 28.01.2015:

Treffen mit den betroffenen Kleingartenvereinen. Von den Planungen sind die Vereine KGV Mühlentor (Standort St. Jürgen), KGV Buntekuh, KGV Rothenhausen und KGV Neuhoﬀ (jeweils Standort Buntekuh) betroffen. Die Kleingartenvereine lehnen das Vorhaben ab und weisen die Verwaltung auf die praktischen Probleme bei einer Umwandlung und die Sorgen der Vereinsmitglieder hin.

Gesprächstermin am 03.06.2015:

Die Verwaltung präsentiert erste Vorschläge zur Abgrenzung der Flächen und zum Prozess der Umwandlung und bietet an, diese vor Ort in den Vereinen zu erörtern.

Erarbeitung eines Umwandlungskonzeptes im Entwurf (Herbst/Winter 2015):

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet in Abstimmung mit dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften den Entwurf eines Umwandlungskonzeptes für die betroffenen Kleingartenflächen. In diesem Konzept soll eine genaue Abgrenzung des Plangebietes erfolgen sowie die Realisierbarkeit des Vorhabens (Erschließung, Baugrund, weitere Restriktionen) geprüft werden.

Beauftragung eines Bodengutachtens (Frühling/Sommer 2016):

Um die Bebaubarkeit der Flächen abschließend zu klären, werden Bodengutachten beauftragt. Bei der Erarbeitung kommt es zu einer mehrmonatigen Verzögerung, da unerwartet auch eine den Probebohrungen vorausgehende Kampfmittelsondierung erforderlich ist.

Überarbeitung des Umwandlungskonzeptes (Herbst 2016):

Auf Basis u.a. der Bodengutachten werden Kosten und Erlöse des Prozesses gegenübergestellt. Es wird zudem ein Vorschlag erarbeitet, wie der Prozess der Umwandlung behutsam und für die Kleingärtner möglichst verträglich über einen längeren Zeitraum ablaufen könnte.

Gesprächstermin am 31.01.2017:

Die Verwaltung stellt die Grundzüge des Entwurfs des Umwandlungskonzeptes vor. Die Vereine äußern ihre Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Die Verwaltung bittet für ein nächstes Treffen um Stellungnahme und wenn möglich Alternativvorschläge. Es wird vereinbart, über die Inhalte des Umwandlungskonzeptes zunächst über den Rahmen der direkt am Dialog Beteiligten hinaus keine weiteren Personen bzw. Institutionen zu beteiligen.

Schreiben KGV Mühlentor an die Politik (15.03.2017):

Der KGV Mühlentor wendet sich mit einem Schreiben an die Politik, in welchem er die Inhalte des Umwandlungskonzeptes aus seiner Sicht wiedergibt und seine ablehnende Haltung zum Ausdruck bringt.

Gesprächstermin am 28.03.2017:

Die Verwaltung und die Kleingartenvereine erörtern das weitere Vorgehen angesichts des erfolgten Schreibens. Es wird betont, dass seitens der Verwaltung lediglich Vorschläge unterbreitet wurden, welche seitens der Vereine im Dialog veränderbar seien.

Aufkündigung des Dialogprozesses (15.04.2017):

Der KGV Mühlenort informiert Politik und Verwaltung über die Aufkündigung des Dialoges. Der Verein stellt als Anrainer der Hochschulen den wichtigsten Gesprächspartner dar.

Die Verwaltung nimmt die nun erfolgte Aufkündigung mit Bedauern zur Kenntnis. Ein echter Dialog konnte letztlich bislang nicht erzielt werden. Die Forderung seitens der Politik, Einvernehmen zwischen Verwaltung und Vereinen herzustellen, ist somit derzeit nicht umsetzbar.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte die mögliche Umwandlung von Kleingartenflächen aus folgenden Gründen jedoch nicht generell zu den Akten gelegt werden, sondern in begründeten Einzelfällen im Rahmen der Abwägung wichtiger gesamtstädtischer Entwicklungsziele auch in Zukunft geprüft werden:

- Die diskutierten Flächen sind für die Stadtentwicklung von hoher Bedeutung. Die Hochschulen sind bspw. ein wesentlicher wirtschaftlicher Entwicklungsfaktor und im Wachstum begriffen. Darüber hinaus ist der Bedarf an Gewerbeflächen für hochschulaffine Betriebe und Institutionen hoch, die mittel- bis langfristigen hochwertigen Arbeitsplätze in diesem Bereich von großer Bedeutung. Gleichzeitig sind die Flächen im Umfeld der Hochschulen begrenzt, eine bauliche Entwicklung in Richtung Süden ist ausgeschlossen. Langfristig stellt dies den begrenzenden Faktor dieser sehr positiven Entwicklung dar.
- In den letzten Monaten wurde von zahlreichen Kleingartenvereinen die Bitte vorgetragen, Flächen an die Stadt zurückgeben zu können. Dies ist ein Indiz dafür, dass in der Gesamtschau der bestehenden Kleingartenanlagen in Lübeck der mittel- bis langfristige Bedarf sowie das Potenzial für Nutzungsänderungen zu überprüfen wäre. Der Bedarf sowohl an Wohnbauflächen als auch Gewerbeflächen soll gemäß BauGB vorrangig im Innenbereich nachgewiesen werden; dabei ist von besonderer Bedeutung, bestehende Standorte zu arrondieren und mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Seitens der Verwaltung wird folgendes weiteres Vorgehen vorgeschlagen:

1. Die Verwaltung hat keinen vollständigen Überblick darüber, welche Kleingartenanlagen in Lübeck stabil und welche weniger zukunftssicher sind. Um bestimmen zu können, welche Suchräume ggf. zurückgenommen werden können, wird die Fortschreibung des vorliegenden Kleingartenentwicklungsplans aus dem Jahr 2006 angestrebt, in welchem insbesondere die Nachfragesituation bei den einzelnen Standorten im zeitlichen Verlauf geprüft werden soll.
2. Auf dieser Basis werden Bereiche im Stadtgebiet identifiziert, wo vor dem Hintergrund möglicher Umwandlungen von Kleingartenflächen besonders hohe Flächenkonkurrenzen und hohes Konfliktpotenzial bestehen und wo dies weniger der Fall ist. Dies kann dann mit den Anforderungen der Stadtentwicklung abgeglichen werden.
3. Abhängig von den Ergebnissen wird seitens der Verwaltung ein neues Gesprächsangebot an die Kleingartenvereine unterbreitet, ggf. unter Hinzuziehung einer unabhängigen Mediation.

Anlagen :

Senatorin Joanna Glogau