



► Nr. VO/2019/06951  
öffentlich

Lübeck, 03.01.2019

## Bericht

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Piroska Csösz (E-Mail: piroska.csosz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

### Sachstandsbericht i.S. ehemaliger KGV Am Spargelhof: Konkurrierendes Nutzungsinteresse durch Hugo Pfohe GmbH / Initiative Broilingplatz; auch: Beantwortung Anfrage BM Antje Jansen vom 27.09.2018, VO/2018/06449

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.02.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
18.02.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.02.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.02.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### **Anlass:**

Anfrage BM Antje Jansen in der Bürgerschaftssitzung vom 27.09.2018 (VO/2018/06449):

„Auf welchem Stand sind die Gespräche der Verwaltung mit der Initiative Broilingplatz über die Grünfläche am Strukbach?“

#### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

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

Ja  
 Nein

Begründung:

Auswirkungen auf Kinder und/oder Jugendliche sind durch die Berichterstattung nicht zu erwarten.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

## Bericht:

Nach Ablehnung des Verkaufs der ehemaligen Kleingartenfläche an die Hugo Pfohe GmbH zwecks Erweiterung des Betriebsgeländes durch die Bürgerschaft, hat sich die Initiative Broilingplatz Lübeck e. V. zu Wort gemeldet, dass sie diese Fläche als Garten, Park und Erholungsfläche nutzen möchten. Sie begründet ihr Anliegen mit der aus ihrer Sicht zu geringen Versorgung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen. Der vorliegende Bericht stellt die bisherigen Gespräche und Ergebnisse dar. Er wird dem Wirtschaftsausschuss nach Vorlage in der Bürgerschaft zur Kenntnis gegeben.

In einem ersten Gespräch der Verwaltung mit der Initiative am 11.01.2018 hatten die Initiator/innen die Herrichtung der Fläche als städtische Grün-/Parkfläche gefordert, mit Verbleib in städtischer Verantwortung, bei voller Kostenübernahme durch die Hansestadt Lübeck. Dies wurde vom Bereich Liegenschaften (2.280) abgelehnt. Alternativ wurde eine Beteiligung in Eigenleistung vorgeschlagen. Die Initiator/innen planten, zunächst die Wünsche der Anwohner/innen vor Ort sammeln. Ziel sollte sein, die gesamte Fläche für unterschiedliche Nutzergruppen zugänglich zu machen, z.B. durch einen Garten für Kinder sowie Freiflächen für Boule, zum Spielen, als Hundeauslauf oder als Naturerlebnispfad.

Dieses Vorgehen wurde dem Senator für Wirtschaft und Soziales im zweiten Gespräch am 05.03.2018 vorgestellt und ein entsprechender Flyer überreicht. Ein Konzept für eine Beteiligung an der Herrichtung der Fläche, Betrieb, Verkehrssicherung und Finanzierung der Maßnahme wurde nicht vorgelegt. Bei o.g. Gesprächen hatte 2.280 deutlich gemacht, dass eine kostenlose Überlassung des Grundstückes nicht vorgesehen bzw. möglich ist. Der ortsübliche Pachtzins hierfür liegt bei ca. 45.000 EUR p.a. Der Initiative wurde mitgeteilt, dass unter bestimmten Voraussetzungen der Pachtzins (deutlich) niedriger liegen könnte. Dies wäre u.a. bei einer Gemeinnützigkeit eines Vereins gegeben.

In dem Bemühen der Verwaltung, die Interessen der Initiative mit dem weiterhin bestehenden existenziellen Ankaufsinteresse des Unternehmens miteinander abzugleichen, wurden im o.g. zweiten Gespräch (am 05.03.2018) seitens der Verwaltung Vorschläge unterbreitet, die im Falle eines Verkaufs an die Hugo Pfohe GmbH umgesetzt werden könnten, um die Versiegelung der ehem. Kleingartenfläche durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen im gesamten Quartier zu kompensieren:

- Das Unternehmen hatte angeboten, bei einem Verkauf der in Rede stehenden 10.300 qm großen Fläche lediglich 7.700 qm zu überplanen; die restlichen 2.600 qm am Rande des Strukbach-Wanderweges in Grünflächenqualität herzurichten und der Öffentlichkeit (oder der Initiative) zur individuellen Nutzung zugänglich zu machen.

Weitere Maßnahmen seitens der Hansestadt Lübeck im Wert von ca. 200.000 Euro aus dem Verkaufserlös i.H.v. ca. 700.000 Euro wurden der Initiative beispielhaft vorgeschlagen:

- Durch die Verwaltung wurde die Pflanzung von ca. 100 großkronigen Laubbäumen im Stadtteil vorgeschlagen, um u.a. entlang des Strukbach-Wanderwegs als grünes Bollwerk gegen die A1 (Staubfilter und Ergänzung der Sauerstoffproduktion) zu wirken.
- Darüber hinaus sollten weitere kleine Grünflächen mit Bäumen im Quartier geschaffen werden, u.a. an der Ecke Friedenstraße/ Schwartauer Allee durch eine kleine Grünanlage (ca. 250 qm).
- Es wurde ferner die Prüfung einer Zusammenlegung und Übergabe leerstehender Gärten der Kleingartenanlage "Am Strukbach" zugesagt. Diese Flächen sollten für Begegnung, Naherholung und die Initiative "Essbare Stadt" (Hanseobst) nutzbar gemacht werden, da sie die gleiche Entfernung vom Broilingplatz wie die ehem. KGV haben, durch Feinstaub aber deutlich weniger belastet sind.

Sämtliche Vorschläge der Verwaltung wurden von den Initiator/innen unter Verweis auf den Mangel an Grünflächen vor Ort als zu gering beurteilt. Die Vorschläge seien additiv willkommen, jedoch als einzige Alternative ausgeschlossen.

Am 10.07.2018 fand auf Einladung des Bürgermeisters ein Gespräch mit der Initiative im Rathaus statt, in dem diese nochmals ihre grundsätzliche Haltung zum Erhalt und zur Entwicklung der Grünfläche am Struckbach erläuterte sowie den allgemeinen Mangel an Grünflächen im Stadtteil kritisierte. Die Verwaltung hatte ihrerseits nochmals auf die existenzgefährdende Situation der Hugo Pfohe GmbH aufmerksam gemacht, deren betriebliche Perspektive sich durch den damals noch in Rede stehenden Verkauf der angemieteten Betriebshallen an das Palliativzentrum "Travebogen" weiter dramatisch verschlechtern würde.

Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich erfolgten Ankaufs der Lagerhallen Am Spargelhof 2-4 durch die Hugo Pfohe GmbH im August 2018, fand am 06.12.2018 erneut ein Gespräch zwischen Vertretern der Verwaltung (2.280, 3.390, 5.610), Hr. Senator Schindler, mit der Initiative Broilingplatz statt. Dabei wurde der Initiative nach Rücksprache mit Hugo Pfohe GmbH ein Flächentausch wie folgt vorgeschlagen: einen derzeit noch mit Hallen bebauten Teil des Grundstücks Am Spargelhof 2-4 mit einer Größe von ca. 3.700m<sup>2</sup> mit einem gleich großen Teilstück der ehemaligen Kleingartenfläche direkt neben dem Betriebsgelände der Hugo Pfohe GmbH zu tauschen. Das Unternehmen würde dort (auf 3.700m<sup>2</sup> dieses Teilstücks) die Erweiterung realisieren. Nach Abriss der alten Hallen könnte somit im Gegenzug eine kleine Grünfläche weiter im Innern des Quartiers errichtet werden (siehe Anlage: Lageplan). Der nicht durch das Unternehmen benötigte restliche Anteil des Kleingartengeländes könnte dann ebenfalls als unbebautes Grün verbleiben.

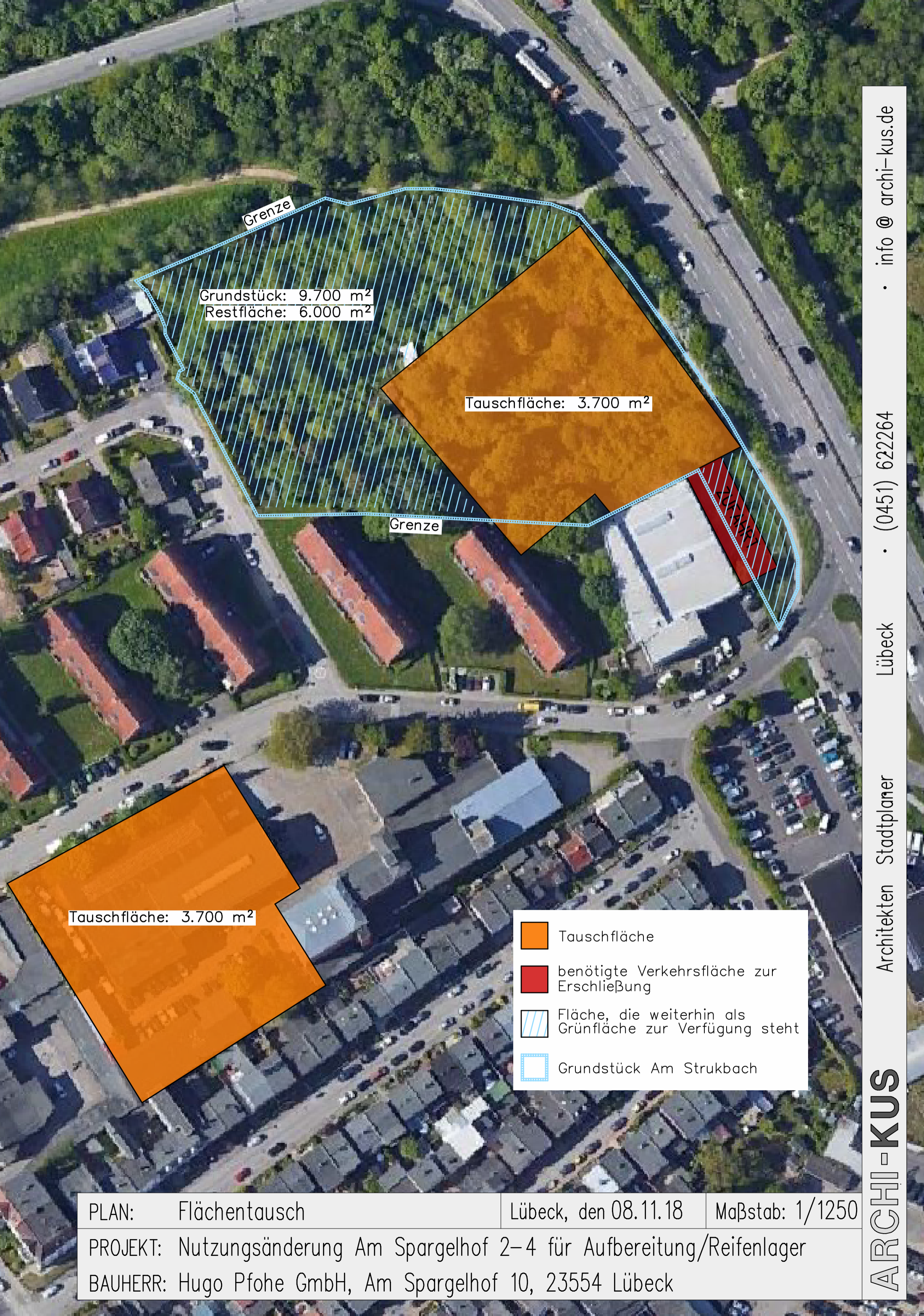
Dieser Vorschlag wurde mit zurückhaltender Skepsis zur Kenntnis genommen. Die Anwesenden wollten zunächst mit den weiteren Mitgliedern der Initiative darüber beraten. Angesichts der weiterhin drängenden betrieblichen Anforderungen der Hugo Pfohe GmbH, hat diese im Dezember 2018 einen Abrissantrag für die alten Hallen Am Spargelhof 2-4 gestellt. Da das Unternehmen keine weiteren zeitlichen Verzögerungen mehr akzeptieren kann, und eine mittelfristige Lösung nicht in Sicht zu sein scheint, wird man im 2. Quartal 2019 einen Bauantrag zur Errichtung der Erweiterungsbauten auf dem hinzugekauften Grundstück einreichen. Insofern ist ein Flächentausch aus Sicht des Unternehmens ohnehin nicht mehr realisierbar.

Die vorgenannten Ausführungen zur Grundstückslage und -situation, insbesondere die hohen Emissionen, erlauben aus Sicht der Verwaltung keine öffentliche Grünflächennutzung auf dem ehemaligen Kleingartengelände. Finanzielle Mittel zur Herrichtung des ehemaligen Kleingartengeländes sind im Haushalt nicht geplant. Sobald ein Nutzungskonzept und eine gesicherte Finanzierung vorliegen, können die Gespräche mit der Initiative Broilingplatz wieder aufgenommen werden.

## **Anlagen :**

Lageplan mit schematisch dargestelltem Flächentausch





Senator Sven Schindler



Grundstück: 9.700 m<sup>2</sup>  
Restfläche: 6.000 m<sup>2</sup>

Tauschfläche: 3.700 m<sup>2</sup>

Tauschfläche: 3.700 m<sup>2</sup>

-  Tauschfläche
-  benötigte Verkehrsfläche zur Erschließung
-  Fläche, die weiterhin als Grünfläche zur Verfügung steht
-  Grundstück Am Struckbach

PLAN: Flächentausch	Lübeck, den 08.11.18	Maßstab: 1/1250
PROJEKT: Nutzungsänderung Am Spargelhof 2-4 für Aufbereitung/Reifenlager		
BAUHERR: Hugo Pfohe GmbH, Am Spargelhof 10, 23554 Lübeck		