



► **Nr. VO/2025/14597-01**
öffentlich

Lübeck, 11.11.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Sandra Krüger (E-Mail: sandra.krueger@luebeck.de Telefon: 122 - 6032)

Antwort auf die Anfrage des BM Arne-Matz Ramcke (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) gem. §16 GO: Umgestaltung der Marktfläche am Brink im Zusammenhang mit dem Radschnellweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des BM Arne-Matz Ramcke (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) in der Bürgerschaft am 25.09.2025 (VO/2025/14597).

Mit den baulichen Veränderungen der Marktfläche am Brink im Zuge der Realisierung des Radschnellwegs hat sich in den letzten Wochen Kritik wegen der als nicht ausreichend wahrgenommenen Kommunikation der Verwaltung ergeben.

In diesem Zusammenhang bitte ich um Beantwortung der einzelnen Punkte, da sich hierzu aus der bisherigen Kommunikation von und mit der Verwaltung Fragen ergeben haben:

1. Auf welcher rechtlichen Basis konnte die bestehende Grünfläche am nördlichen Rand der Marktfläche Am Brink um ca. 80 cm über die gesamte Länge reduziert werden (und damit eine teilweise Entsiegelung bzw. Umnutzung) und einer anderen Nutzung zugeführt werden? Wurden für diese Flächenumwidmung / Nutzungsänderung und Versiegelung Änderungen im Rahmen des geltenden Bebauungsplans notwendig? Wenn ja, wann ist dies erfolgt und wie wurde das Verfahren politisch begleitet?
2. Welche konkrete Fläche wird durch den Bau des Radschnellwegs und die damit verbundene Verschiebung/Reduzierung der Marktflächen am Brink tatsächlich verloren gehen? Eine grobe Richtung ist aus den Plänen für den Radschnellweg erkennbar, es fehlt aus den bisherigen Unterlagen jedoch die exakten Flächenzahlen. Ich bitte zur besseren Nachvollziehbarkeit dies in entsprechenden Pläne, Zeichnungen und Flächenbilanzierungen darzulegen.
3. Welchen Grund gab es, den Flächentausch – die Erweiterung der Marktfläche nach Norden, welche für die Funktion des Radschnellwegs selbst keine Bedeutung hat – nicht im Rahmen eines separaten politischen Beteiligungsverfahrens transparent zu machen? Wurde hierzu ein eigenständiger Verwaltungsbeschluss getroffen? Welche Abwägungen lagen diesem Vorgehen zugrunde?

4. Die Verwaltung verweist im Wesentlichen auf die Notwendigkeit zusätzlicher Flächen im nördlichen Bereich aufgrund von Rettungswegen und bestehenden Versorgungspunkten auf der Marktfläche. Da dazu bislang keine konkreten Pläne oder Belege vorliegen, bitte ich um entsprechende Übersichtspläne, in denen diese Anforderungen und deren Flächenbedarf eindeutig ersichtlich sind und andere Möglichkeiten, die Marktstände auf der Marktfläche zu verteilen, ausgeschlossen werden.
5. Abschließend die Frage, welche Vor- und Nachteile (insbesondere steuerliche Implikationen, Instandsetzung und Vermarktung) sich aus einer Zuordnung sämtlicher Lübecker Marktflächen zum Bereich Stadtgrün & Verkehr ergäben – und damit der Bereich Märkte künftig als "Mieter" und nicht als „Eigentümer“ all diese Flächen Bewirtschaften würde.

Antwort:

1. *Auf welcher rechtlichen Basis konnte die bestehende Grünfläche am nördlichen Rand der Marktfläche Am Brink um ca. 80 cm über die gesamte Länge reduziert werden (und damit eine teilweise Entsiegelung bzw. Umnutzung) und einer anderen Nutzung zugeführt werden? Wurden für diese Flächenumwidmung/Nutzungsänderung und Versiegelung Änderungen im Rahmen des geltenden Bebauungsplans notwendig? Wenn ja, wann ist dies erfolgt und wie wurde das Verfahren politisch begleitet?*

Antwort:

Der in Rede stehende Grünstreifen am nordöstlichen Rand der Marktfläche am Brink ist im Bebauungsplan für den besonderen Nutzungszweck Wochenmarkt festgesetzt und nicht als öffentliche Grünfläche. Die Nutzungsänderung ist dementsprechend bebauungsplankonform erfolgt.

2. *Welche konkrete Fläche wird durch den Bau des Radschnellwegs und die damit verbundene Verschiebung/Reduzierung der Marktflächen am Brink tatsächlich verloren gehen? Eine grobe Richtung ist aus den Plänen für den Radschnellweg erkennbar, es fehlt aus den bisherigen Unterlagen jedoch die exakten Flächenzahlen. Ich bitte zur besseren Nachvollziehbarkeit dies in entsprechenden Pläne, Zeichnungen und Flächenbilanzierungen darzulegen.*

Antwort:

Es wurden ca. 170 m² der bisher vom Markt genutzten Fläche am südwestlichen Rand dem Bereich Stadtgrün und Verkehr übertragen. Von dieser Fläche wurden ca. 90 m² als Marktfläche/Aufstellfläche genutzt. Der Grünstreifen, welcher jetzt als Ausgleichfläche der Marktplatznutzung zugeführt wurde, hat eine Größe von ca. 46 m².

Von der geringfügigen Abweichung vom Bebauungsplan im Bereich der Wochenmarktfläche sowie der Parkplatzfläche (im Bebauungsplan als Grünanlage mit Kfz-Parkplätzen festgesetzt) aufgrund der neuen Fußwegführung kann befreit werden. Festgesetzte Parkanlagen können zudem auch Gehwege beinhalten. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

3. *Welchen Grund gab es, den Flächentausch – die Erweiterung der Marktfläche nach Norden, welche für die Funktion des Radschnellwegs selbst keine Bedeutung hat – nicht im Rahmen eines separaten politischen Beteiligungsverfahrens transparent zu machen? Wurde hierzu ein eigenständiger Verwaltungsbeschluss getroffen? Welche Abwägungen lagen diesem Vorgehen zugrunde?*

Antwort:

Es gab keinen Flächentausch, sondern eine Übertragung der Fläche am südöstlichen Rand der Marktfläche, um einen Gehweg im Zuge der Ratzeburger Allee, trotz Einrichtung des Radschnellweges, Verzicht auf Baumfällungen und Beibehaltung der Busspur zu ermöglichen.

Die Abwägungen hierzu wurden in der Vorlage VO/2023/12786 erläutert.

Die geringfügige Kompensation der befestigten Fläche am nordöstlichen Rand der Marktfläche, ist im Bebauungsplan als Fläche für den besonderen Nutzungszweck Wochenmarkt festgesetzt und kann folgerichtig auch als solche genutzt werden. Das politische Beteiligungsverfahren hat im Rahmen der VO/2023/12786 stattgefunden und es liegt ein einstimmiger Beschluss dazu vor.

4. *Die Verwaltung verweist im Wesentlichen auf die Notwendigkeit zusätzlicher Flächen im nördlichen Bereich aufgrund von Rettungswegen und bestehenden Versorgungspunkten auf der Marktfläche. Da dazu bislang keine konkreten Pläne oder Belege vorliegen, bitte ich um entsprechende Übersichtspläne, in denen diese Anforderungen und deren Flächenbedarf eindeutig ersichtlich sind und andere Möglichkeiten, die Marktstände auf der Marktfläche zu verteilen, ausgeschlossen werden.*

Antwort:

Siehe beigefügte Pläne

5. *Abschließend die Frage, welche Vor- und Nachteile (insbesondere steuerliche Implikationen, Instandsetzung und Vermarktung) sich aus einer Zuordnung sämtlicher Lübecker Marktflächen zum Bereich Stadtgrün & Verkehr ergäben – und damit der Bereich Märkte künftig als „Mieter“ und nicht als „Eigentümer“ all diese Flächen Bewirtschaften würde.*

Antwort:

Die Flächen liegen nicht allesamt im BgA Märkte, sondern teilweise auch im hoheitlichen Bereich, Stadtgrün und Verkehr. Die Flächen werden nach der Wochenmarktsatzung abgerechnet. Bei den Flächen vom BgA Märkte handelt es sich um gewerbliche Flächen. Bei den Flächen von Stadtgrün und Verkehr handelt es sich um öffentliche (Verkehrs-)Flächen.

Sollte es in diesem Zuge zu einer Entnahme aus dem BgA kommen, würden ertragssteuerrechtlich die sogenannten stillen Reserven aufgedeckt werden, welche möglicherweise (auch unter Beachtung etwaiger Verlustvorträge, aber auch unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung gem. § 10 d Abs.1 EStG) Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer im betreffenden Wirtschaftsjahr auslösen würden. Die Vermietung wäre von Stadtgrün und Verkehr an Märkte ertragsteuerlich unbeachtlich.

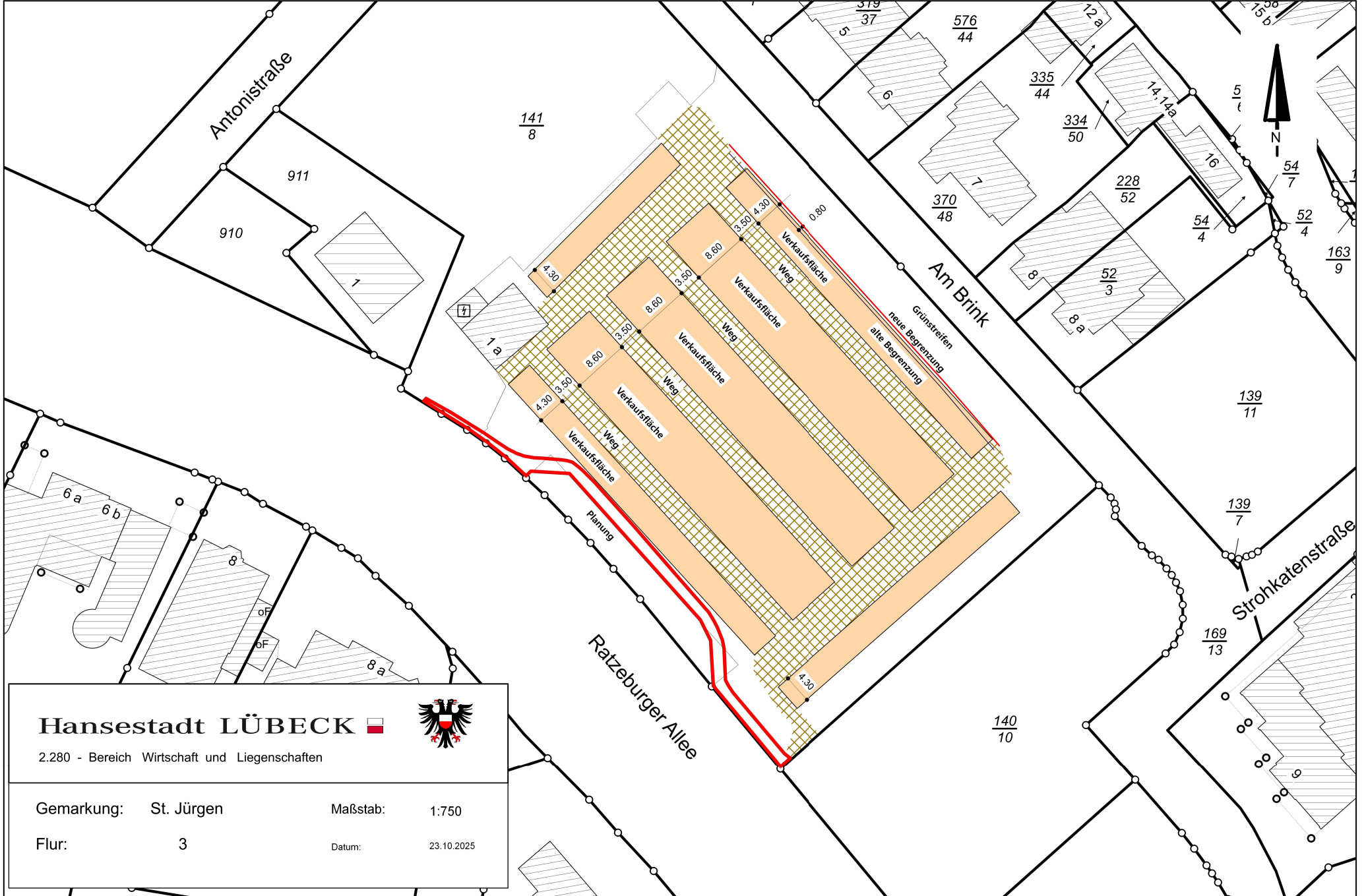
Umsatzsteuerrechtlich würde es bei einer Anmietung der Flächen durch den BgA Märkte zu einem nicht steuerbaren Innenumsatz führen (Umkehrschluss zu § 1 Abs.1 Nr.1 UStG). Dies hätte zum Nachteil, dass den Bereichen insgesamt ein vermutlich erheblich verringernder Vorsteuerabzug mehr zustünde (§ 15 i.V.m. § 4 Nr.12 a und § 9 Abs.2 UStG). Dies würde zu (vermeidbaren) negativen finanziellen Folgen führen.



Wir empfehlen daher, die jetzigen Eigentumsverhältnisse und Strukturen nicht abzuändern.

Anlagen:

Anlage 1 Am Brink Verkaufsfläche
Anlage 2 Markt Entwurf

Senatorin Joanna Hagen



Hansestadt LÜBECK  

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	St. Jürgen	Maßstab:	1:750
Flur:	3	Datum:	23.10.2025

