



► Nr. VO/2014/01571
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: "Lübeck 2030"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept „Lübeck 2030“ wird als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung und die daraus folgende städtische Bauleitplanung sowie für die Fortschreibung des Gesamtlandschaftsplanes beschlossen. Dies beinhaltet:
 - a. Die Suchräume für Wohnbau- und Gewerbeflächen der Kategorien 1 und 2 werden von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten. Bestehende Nutzungskonkurrenzen werden langfristig abgebaut.
 - b. Die in der Kategorie 3 vorgesehenen Suchräume werden langfristig nicht als Siedlungsflächen, sondern als Freiraum entwickelt.
 - c. Die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete erfolgt nach Prinzipien der Nachhaltigkeit. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen auf das notwendige Maß begrenzen.
2. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1989/90 wird fortgeschrieben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- KWL / Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Ergebnis:

Zustimmend

Beteiligung mit Bitte um Einbringung fachlicher Belange zur Standortuntersuchung von:

- 2.020 Fachbereichscontrolling
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.030 Fachbereichscontrolling
- 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 3.820 Stadtwald
- 4.040 Fachbereichscontrolling
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority
- Stadtwerke Lübeck

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

Ja
Nein
Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Seit März 2013 liegen die beiden Fachgutachten „Wohnungsmarktkonzept Lübeck“ und „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck“ sowie der Entwurf des Landschaftsplanes „Klimawandel in Lübeck“ vor. Das gemeinsam hiermit veröffentlichte Gutachten „Die wirtschaftliche Bedeutung des Lübecker Hafens“ wurde in dieses Konzept nicht einbezogen, da es keinen Flächenbezug aufweist. Die Umsetzung der „Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ (VO 2013/00103, Beschluss der Bürgerschaft vom 21.03.2013) hat nur im Zusammenhang mit dem Standortportfolio „Hotelstandorte“ einen unmittelbaren, jedoch im Vergleich zu den anderen Konzepten sehr kleinflächigen Bezug und wird daher nicht einbezogen. Die Ergebnisse des derzeit in der Erarbeitung befindlichen Hafentwicklungskonzeptes sind nachträglich in das Konzept aufzunehmen. Am 28. März 2013 wurden die fünf Konzepte auf einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 21. März 2013 wurde die Verwaltung von der Bürgerschaft beauftragt, „auf Basis der vorliegenden Konzepte, Gutachten und Strategiepapiere, (...) einen Abgleich der Konzepte für die einzelnen Teilbereiche der Stadtentwicklung vorzunehmen und Schnittmengen und Konfliktpotenziale der einzelnen Konzepte untereinander aufzuzeigen“. Auf der Basis dieser Analyse wurde die Verwaltung gebeten, „ein gebündeltes und abgewogenes ‚Zukunftsorientiertes Stadtentwicklungskonzept: Lübeck 2030‘ der Bürgerschaft vorzulegen,

das sowohl qualitative wie quantitative Entwicklungsziele benennt und eine abgestimmte Umsetzungsstrategie aufzeigt“.

Beauftragt wurde der Fachbereich V – Planen und Bauen. Zur Erarbeitung des Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des federführenden Bereiches Stadtplanung, der KWL / Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH und des Bereiches Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz gebildet.

Sowohl das Wohnungsmarktkonzept als auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept bilden die quantitative und qualitative Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung für die Hansestadt Lübeck ab. Das Konzept „Lübeck 2030“ berücksichtigt nicht alle Inhalte der beiden Gutachten (Bsp. preisgünstiger Wohnraum), weshalb beide Gutachten separat der Bürgerschaft vorgelegt werden. Das Verfahren für die Fortschreibung des Landschaftsplanes verläuft ebenfalls getrennt.

Zu Beschlusspunkt 1:

Das Konzept „Lübeck 2030“ verortet die im Wohnungsmarkt- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept ermittelten Flächenbedarfe. Die ausgewählten Flächen befriedigen diesen Bedarf sowohl quantitativ als auch qualitativ. Es wurden jene Standorte für eine Entwicklung vorgeschlagen, die im Lübecker Stadtgebiet über sowohl die besten Standorteigenschaften als auch die geringsten Entwicklungshemmnisse und naturschutzrechtlichen Restriktionen verfügen. Die naturräumlich wertvollsten der untersuchten Flächen wurden auf Basis des vorliegenden Entwurfes der Landschaftsplanfortschreibung für eine Freiraumentwicklung vorgeschlagen. Der Entwurf des Landschaftsplanes wiederum nimmt die Ergebnisse des Konzeptes auf.

- a. Die Flächen der Kategorie 1 befriedigen die quantitativen und qualitativen Bauflächenbedarfe bis zum Jahr 2030 unmittelbar. Sie sind zeitnah in den städtischen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die Flächen der Kategorie 2 stellen eine Flächenreserve dar. Für eine vorausschauende Bauflächenentwicklung sind diese bis auf weiteres von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Da sie z.T. deutlich über den langfristig zu erwartenden Bedarf hinaus gehen, sind sie vorerst nicht bauleitplanerisch darzustellen. Bestehende Nutzungskonkurrenzen sind auf diesen Flächen wenn möglich aktiv abzubauen, um langfristig eine Realisierbarkeit zu erleichtern. Bspw. sollten betroffene Kleingartenflächen durch ein vorausschauendes Leerstandsmanagement zurückgenommen werden, sofern die Nachfragesituation nach Kleingärten dies zulässt.

Die Konfliktflächen W 11 (Vorwerker Friedhof), W 20 (Teutendorfer Siedlung) und G 13 (Gut Roggenhorst) werden erst dann in Anspruch genommen, wenn die betroffenen vorhandenen bzw. geplanten Landschaftsschutzgebiete an anderer geeigneter Stelle quantitativ und qualitativ ersetzt werden können. Diese Konflikte können im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.

- b. Die Flächen der Kategorie 3 sollen nicht nur explizit von einer baulichen Nutzung freigehalten werden – Ausnahme sind die nach Baugesetzbuch im Außenbereich privilegierten Nutzungen – sondern sollen unter Beachtung der Belange der Landwirtschaft für Maßnahmen der Freiraumentwicklung genutzt werden.

Die Art der Maßnahmen wird im Landschaftsplanverfahren bestimmt. Bspw. können hier neben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verstärkt Ausgleichsflächen geschaffen oder wegfallende Landschaftsschutzgebiete aus den Konfliktflächen ersetzt werden.

Die in der Anlage 4 nachrichtlich aus dem Entwurf des Landschaftsplanes übernommenen Bereiche für Maßnahmen der Freiraumentwicklung werden in der Landschaftsplanfortschreibung dargestellt und nach durchgeführtem Verfahren und nach erfolgter Abwägung dort beschlossen.

- c. Eine Inanspruchnahme von Landschaftsräumen zugunsten der Siedlungsentwicklung ist zu begrenzen, um

- die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern
- die Natur zu schützen
- die landwirtschaftliche Produktivität zu erhalten
- Naherholungsflächen für die Lübecker Bevölkerung zu bewahren und
- Folge- und Instandhaltungskosten zusätzlicher Infrastruktur zu vermeiden.

Dies sollte erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Lübeck sein und ist gesetzlich vorgeschrieben. § 1a Baugesetzbuch stellt klar, dass Bodenversiegelungen und die Inanspruchnahme von Landwirtschaft- und Waldflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Eine Notwendigkeit ist zu begründen. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen im Bestand ist die Flächeninanspruchnahme zu verringern.

Neue Wohn- und Gewerbegebiete sollen ebenfalls den Anforderungen der Nachhaltigkeit genügen, sofern dies ihrer Zweckbestimmung einer adäquaten Wohn- und Wirtschaftsentwicklung nicht entgegensteht. So können bspw. durch Maßnahmen der regenerativen Energieerzeugung oder durch Erhaltung von Biotopverbundstrukturen negative Auswirkungen des Siedlungsflächenwachstums ausgeglichen oder verringert werden.

Zu Beschlusspunkt 2:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck wurde am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Das bedeutet u.a., dass sämtliche Auswirkungen der deutschen Wende, die für Lübeck als unmittelbar angrenzendes Oberzentrum an den sehr ländlich geprägten Westmecklenburger Raum relevant sind, in keiner Weise berücksichtigt werden konnten. Seither sind ca. 120 Änderungen bzw. Berichtigungen des FNP durchgeführt worden bzw. im Verfahren. Eine Neuaufstellung oder zumindest eine umfassende Fortschreibung ist dringend erforderlich, da sich folgende wesentliche Rahmenbedingungen geändert haben:

- Sich verstärkende Nutzungskonkurrenzen zwischen Siedlungs-, Verkehrs-, Landwirtschafts- und Naturschutzflächen
- Demografische Entwicklung
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Klimawandel
- Veränderte Energieerzeugung und -verteilung
- Regionale Zusammenarbeit in der Region Lübeck, der Metropolregion Hamburg, der Fehmarnbeltachse etc.
- Gesetzliche Änderungen, u.a.

Gleichzeitig liegen seit kurzem die oben genannten Gutachten sowie hiermit das Konzept Lübeck 2030 vor. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Gesamtlandschaftsplan sind ebenfalls als noch relativ aktuell zu bezeichnen. Der Hafenentwicklungsplan wird derzeit erarbeitet. Es stehen somit zahlreiche als Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan geeignete Gutachten und Konzepte aktuell zur Verfügung – der Zeitpunkt ist somit als günstig zu bezeichnen.

Die finanziellen Auswirkungen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind derzeit nicht bezifferbar. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens ist jedoch mit erheblichen finanziellen und personellen Aufwendungen zu rechnen. Der Beschluss über die Fortschreibung wird zunächst als Auftrag aufgefasst, das Verfahren zu entwickeln und die erforderlichen Aufwendungen darzulegen.

Grundsätzlich stellt ein Flächennutzungsplan eine Zielplanung dar. Die zukünftig gewünschte Flächenentwicklung soll dargestellt werden. In der Regel wird für einen Flächennutzungsplan mit einer Geltungsdauer von 15 Jahren gerechnet, auch wenn dies nicht gesetzlich geregelt ist. Die Funktion einer Zielplanung nimmt der Plan angesichts der zahlreichen Änderungen schon lange nicht mehr wahr. Er ist mittlerweile 25 Jahre alt – hinzu käme noch die Dauer des Aufstellungsverfahrens von mehreren Jahren. Es besteht somit Handlungsbedarf.

Anlagen:

Anlage 1: „Lübeck 2030“ - Erläuterungstext

Anlage 2: Übersichtsplan Suchräume

Anlage 3: Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung

Anlage 4: Übersichtsplan Nutzungsprioritäten

Senator/in F. - P. Boden

Vfg.

1. Vermerk

Anlage 1

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030

Ausgangslage

Nachfolgend sind die Kernaussagen der vorliegenden Konzepte zusammengestellt:

Wohnungsmarktkonzept:

- Bevölkerungsentwicklung stabilisieren, attraktive Angebote für ein breites Spektrum an Nachfragern bereitstellen, **Profilierung gegenüber dem Umland** durch Betonung der urbanen Wohn- und Freizeitqualitäten, um Einpendler als Bewohner zu gewinnen
- Priorisierung der **Innenentwicklung** zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur, Erhalt preisgünstigen Wohnraumes, Ersatzneubau in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
- Flächenbedarf bis 2025: von 850 zusätzlichen Wohneinheiten im **Einfamilienhaussegment** nach der mittleren Prognosevariante sind 450 WE durch Reserven in bestehenden und in der Entwicklung befindlichen Baugebieten abgedeckt. **Für 400 WE sind zusätzliche Flächen** erforderlich (**aktualisierte Bedarfszahl** siehe Methodik, Schritt 1).
- Der ermittelte Bedarf an Wohneinheiten in **Mehrfamilienhäusern** wird durch Ersatzneubau auf bestehenden Wohnbauflächen gedeckt (Abriss und Neubau im Wohnungsbestand). Es besteht **kein Bedarf an zusätzlichen Flächen**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept:

- Sicherung eines nachfragegerechten Angebotes an gewerblichen Flächen, Profilierung von Standorten
- Chancen und Entwicklungspotentiale der Projekte feste Fehmarnbeltquerung und Ausbau A 20 für den Wirtschaftsstandort Lübeck nutzen
- Zukunftsvorsorge durch kommunale **Bodenvorratspolitik**, forcierte **Brachflächenentwicklung, Flächensparen durch Abbau von Aktivierungshemmnissen**
- **Flächenbedarf bis 2025: 56 ha netto** nach dem empfohlenen „Entwicklungsszenario“ (als gewöhnlicher Bedarf ohne nicht vorhersehbare Großansiedlungen); im „Schwerpunktszenario“ sowie im „Fehmarnbelt-Szenario“ liegen die Bedarfe etwas höher

Thematische Landschaftsplanfortschreibung „Klimawandel in Lübeck“:

- Vorhandene Freiraumqualitäten (Wald, Niederungen, Gewässer mit Randbereichen) sichern und behutsam in Abstimmung mit anderen Flächenansprüchen entwickeln
- Generell wird der **Schutz von Freiflächen** angestrebt. Bei bestimmten Flächen besteht ein besonders hoher Schutzanspruch (Niederungen, Moore, Wälder und Dauergrünlandbereiche)
- Flächennutzungen an die Auswirkungen des Klimawandels anpassen (z.B. Hochwassergefahren vermeiden, Niederungen und Feuchtgebiete erhalten und nicht bebauen, Wald erhalten und entwickeln, Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete erhalten, Biotopverbünde und ostseenahe Erholungsgebiete entwickeln, siedlungsnahe Grünflächen erhalten und entwickeln)

Einzig der Entwurf des Landschaftsplanes „Klimawandel in Lübeck“ stellt bereits konkrete Standortvorschläge als flächenhafte Darstellung von Maßnahmen zur Anpassung des Lübecker Stadtgebietes an den Klimawandel dar. Hier sind im Rahmen dieses Konzeptes keine

Ergänzungen erforderlich. Der Entwurf des Landschaftsplanes wird jedoch an die Ergebnisse dieses Prozesses angepasst. Das Wohnungsmarktkonzept und das Gewerbeflächenentwicklungskonzept stellen die jeweiligen Flächenbedarfe quantitativ und qualitativ dar – sie beinhalten keine Aussagen, an welchen Standorten diese Bedarfe konkret umgesetzt werden sollen.

Die zusätzlichen Bedarfe an Wohnbau- und Gewerbeflächen sind als moderat zu bezeichnen, was die Zahl der Konflikte mit dem Freiraumschutz reduziert. Alle Konzepte weisen auf die Notwendigkeit der Entwicklung innerstädtischer Wohn- und Gewerbeflächen aus Gründen der Standortqualität und Nachhaltigkeit hin. Neue Bauflächen sollen flächensparend und möglichst unter Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden, Baulücken und Brachen sollen aktiviert werden. Hierdurch lassen sich die Inanspruchnahme von Natur- und Freiflächen und die Folgekosten des Siedlungswachstums reduzieren. Im Rahmen des Gewerbekonzeptes wurde dazu ein sehr umfangreiches Brachflächenkataster angelegt. Hier besteht ein zusätzliches Potenzial an unbebauten Gewerbebestandsflächen von 117 ha, die nicht in die Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage eingegangen sind, weil sie dem Markt derzeit nicht zur Verfügung stehen. Hierunter fallen zahlreiche Flächen, deren Eignung und Realisierungswahrscheinlichkeit fragwürdig sind, aber auch einige Potenzialflächen hoher Standortqualität. Für die Wohnbauflächen fehlt eine solche empirische Grundlage, da eine Erhebung sämtlicher Baulücken in Lübeck mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. Der Aktivierung von Brachflächen sollte generell Priorität gegenüber der Neuausweisung von Flächen eingeräumt werden.

Dennoch sind nach derzeitigem Stand Bauflächen auf der „grünen Wiese“ entsprechend der Ergebnisse der vorliegenden Konzepte erforderlich. Insbesondere im Bereich Gewerbeentwicklung sind infolge dessen Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz gegeben.

Aus diesen Rahmenbedingungen resultieren folgende Vorgaben, die das Konzept „Lübeck 2030“ erfüllen muss:

1. Eine adäquate Wirtschafts- und Wohnbauflächenentwicklung zur Stärkung des Standortes Lübeck wird gewährleistet, indem die Umsetzung der in den Fachgutachten ermittelten qualitativen und quantitativen Flächenansprüche vorbereitet wird.
2. Die bestmöglichen Standorte für zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen werden identifiziert.
3. Flächenbezogene Nutzungskonflikte werden gelöst und Prioritäten der Flächennutzung am jeweiligen Standort festgelegt.
4. Das Siedlungsflächenwachstum wird begrenzt, Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung des Außenbereiches werden geschaffen.

Methodik

Schritt 1: Überprüfung der Ergebnisse der Fachgutachten und des Landschaftsplan-Entwurfs

Im Wohnungsmarktkonzept wurden auch jene Bestandsflächen mit der zusätzlichen Nachfrage verrechnet, die sich lediglich in einem B-Plan-Verfahren befinden. Die dortigen Angaben der zu erwartenden Wohneinheiten basierten auf Schätzungen und mussten zunächst überprüft werden, da die Annahmen mittlerweile älter als ein Jahr sind. Da nur ein Zusatzbedarf im Einfamilienhaussegment besteht, wurden auch nur diese Zahlen überprüft.

Für das Projekt „Wasserkunst“ haben sich die im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbes geplanten Wohneinheiten konkretisiert. Im Ergebnis werden dort weniger Einfamilienhäuser vorgesehen, so dass sich der Zusatzbedarf auf 450 Einheiten erhöht.

Zur Überprüfung der Ergebnisse des Gewerbekonzeptes wäre es möglich, die Zahl der Grundstücksverkäufe im vergangenen Jahr zu ermitteln. Die Bedarfsprognose erfolgte unter anderem durch Fortschreibung der vergangenen jährlichen Veräußerungen. Sollten die tatsächlichen Verkäufe von der Prognose abweichen, wäre diese ggf. anzupassen. Die Werte unterscheiden sich jedoch erfahrungsgemäß von Jahr zu Jahr deutlich, so dass der Zeitraum zur Feststellung eines möglichen Trends zu kurz ist.

Eine zweite Möglichkeit wäre die Überprüfung der Bestandsreserven, die nicht in die Bilanzierung eingegangen sind, da sie aktuell nicht dem Markt zur Verfügung stehen. Sollte hier eine signifikante Zahl dem Markt zugeführt worden sein, müsste der Flächenbedarf nach unten korrigiert werden. Hierzu stehen derzeit jedoch keine Informationen zur Verfügung. Eine Anpassung der Zahlen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erfolgte somit nicht.

Es ist für beide Konzepte erforderlich, zu einem angemessenen Zeitpunkt ein Monitoring durchzuführen. Zum Gewerbekonzept sind zu den tatsächlich Flächenveräußerungen sowie der Vermarktungssituation der derzeit nicht vermarkteten Bestandsflächen entsprechende Daten zu erheben und zu prüfen. Eine Fokussierung auf bestimmte Schwerpunktbranchen oder Effekte der Fehmarnbeltquerung könnten zu einer höheren Nachfrage führen, eine erfolgreiche Bestandsentwicklung könnte wiederum den zusätzlichen Flächenbedarf reduzieren. Ein Monitoringsystem als fortzuschreibende Wohnungsmarktbeobachtung auf Grundlage des Wohnungsmarktkonzeptes wird derzeit vom Bereich Stadtplanung erarbeitet.

Methodisch relevant ist die Tatsache, dass der Prognosezeitraum der beiden Gutachten bis 2025 reicht, der Zeithorizont von „Lübeck 2030“ jedoch bis 2030. Die Werte bis 2025 sollen dennoch die Grundlage dieses Konzeptes sein. Im Zuge eines Monitorings von Prognosewerten und tatsächlicher Entwicklung muss zu gegebenem Zeitpunkt eine Anpassung und Fortschreibung der Werte bis 2030 erfolgen. Bis dahin wurde bei der Priorisierung als umzusetzende Flächen (Schritt 5) ein geringfügiger Puffer vorgesehen.

Der vorliegende Entwurf des Landschaftsplans „Klimawandel“ hat im letzten Jahr bereits eine erste innerstädtische Beteiligung erfahren. Es haben die Bürgermeisterkanzlei, die Bereiche Recht, Wirtschaft und Liegenschaften, LPA und Stadtplanung sowie die KWL/ Wirtschaftsförderung, die Entsorgungsbetriebe und das Museum für Natur und Umwelt Stellungnahmen abgegeben. Viele der Anregungen und Bedenken, Insbesondere solche, die sich aus den einvernehmlichen Ergebnissen der Abstimmung im Rahmen von Lübeck 2030 ergeben haben, wurden bereits bei der Überarbeitung von Text und Karten berücksichtigt. Der überarbeitete Entwurf wird in Kürze dem gesetzlichen Landschaftsplanverfahren unterzogen.

Schritt 2: Festlegung von Suchräumen

Für Wohnbau- und Gewerbeflächen wurden Suchräume festgelegt. Hierbei handelt es sich nicht um konkrete Entwicklungsflächen, sondern um Bereiche, in denen die Eignung für eine mögliche Flächenentwicklung untersucht werden soll. Ergebnis dieser Untersuchung kann also auch sein, dass eine Fläche explizit nicht entwickelt wird oder dass nur Teile der Fläche in Frage kommen. Die Suchräume wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Die Fläche wurde in der Vergangenheit bereits diskutiert, von einem Investor angefragt oder darüber hinaus von der Arbeitsgruppe als möglicherweise geeignet angesehen.
- Die Fläche weist eine bestimmte Mindestgröße auf. Bei den Wohnbauflächen ist dies 1 ha, bei den Gewerbeflächen 5 ha.

Suchräume für die Freiraumentwicklung wurden bereits detailliert im gültigen Landschaftsplan sowie der anstehenden Fortschreibung zum Klimawandel festgelegt und bereits mit Maßnahmen unterlegt. Naturgemäß ist dies das gesamte Stadtgebiet. Im „Lübeck 2030“-Prozess erfolgte der Abgleich aller Suchräume sowie die Konfliktbewältigung unterschiedlicher Zielsetzungen für die Entwicklung dieser Flächen. Die Maßnahmen zur Freiraumentwicklung werden parallel im Rahmen des Landschaftsplanverfahrens beschlossen. Die Suchräume für die Freiraumentwicklung sind nachrichtlich im Übersichtsplan der Nutzungsprioritäten (Anlage 4) dargestellt.

Folgende Suchräume wurden festgelegt. Eine Übersichtskarte befindet sich in Anlage 2. Hier sind auch die Überschneidungen der verschiedenen Suchräume dargestellt.

Suchräume Wohnbauflächen:

- W 1 Strecknitz - Reetweg
- W 2 Kleingärten St. Jürgen
- W 3 Johannes-Kepler-Schule
- W 4 Kleingärten St. Gertrud
- W 5 Falkenstraße
- W 6 Gründungs Viertel
- W 7 Güterbahnhof
- W 8 Pinassengrundstück
- W 9 Erweiterung Hagenkoppel
- W 10 Medenbreite
- W 11 Vorwerker Friedhof
- W 12 Schlachthof
- W 13 Triftstraße
- W 14 Volksfestplatz
- W 15 Herreninsel
- W 16 Bahnhof Schlutup
- W 17 Kühne Grundstück
- W 18 Ostseestraße
- W 19 Baggersand
- W 20 Neue Teutendorfer Siedlung
- W 21 Howingsbrook

Suchräume Gewerbeflächen:

- G 1 Hochschulen
- G 2 Kleingärten St. Jürgen
- G 3 Verkehrsübungsplatz
- G 4 Flughafen Nord
- G 5 Flughafen West
- G 6 Schanzenbergweg
- G 7 Genin Süd
- G 8 Niemark
- G 9 Kaninchenborn
- G 10 Moising
- G 11 Padelügge
- G 12 Kleingärten Buntekuh
- G 13 Gut Roggenhorst
- G 14 Erweiterung Roggenhorst
- G 15 Wüstenei
- G 16 Segeberger Straße
- G 17 Lohmühle
- G 18 Teerhofinsel
- G 19 E.ON
- G 20 Alte Munitionsfabrik
- G 21 Erweiterung Herrenwyk
- G 22 Erweiterung Skandikai

Schritt 3: Prüfung der Standorteigenschaften

Für jede Fläche wurde ein Steckbrief angelegt, in welchem die Fläche nach bestimmten Kriterien und der jeweiligen Ausprägung geprüft wurde. Diese wurden aufgeteilt in „Standort-eignung“ und „Realisierbarkeit“, um zwischen theoretischer Eignung und praktischer Umsetzbarkeit zu unterscheiden. In den Steckbriefen wurden folgende Kriterien untersucht:

STANDORTEIGNUNG

Wohnbauflächen:

1. Nachfrage Stadtteil (laut Wohnungsmarktkonzept)
2. Eignung für Segment: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Stadthäuser, Geschosswohnungsbau, Sonderformen
3. Erreichbarkeit von
 - Nahversorgung
 - Grundschule
 - KiTa / Krippe
 - Naherholung
 - Wärmenetze
 - ÖPNV
 - Bahnhofpunkt
4. Nutzungskonflikte (z.B. durch Emissionen)
5. Städtebau / Siedlungsstruktur
6. Folgekosten der zusätzlichen Verkehrs- und technischen Infrastruktur

Gewerbeflächen:

1. Eignung für bestimmte Gewerbearten (entsprechend Einteilung Gewerbekonzept)
 - Klassisches Gewerbe
 - Industrie
 - Hafenaaffines Gewerbe
 - Höherwertiges Gewerbe
 - Wissenschaft
 - Urbaner Standort
 - Handwerk
2. Anbindung
 - Entfernung zu Autobahn, Flughafen, Haltestellen ÖPNV/SPNV
 - Bestand Bahngleise, Kaianlage
3. Städtebau / Siedlungsstruktur

REALISIERBARKEIT

Wohnbau- und Gewerbeflächen:

1. Planerische Vorgaben:
 - Regionalplan
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - Gesamtlandschaftsplan – Entwicklungsmaßnahmen
 - Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung
 - Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“
2. Gesetze und Verordnungen
 - Natura 2000-Gebiet oder Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal
 - Gesetzlich geschützte Biotope
 - Gesetzlicher Artenschutz
 - Festgesetzte Ausgleichsflächen
 - Wald
 - Landwirtschaftliche Bodenqualität
 - Archäologie / Denkmalschutz
 - Sonstige
3. Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit
4. Flächenqualität
 - Erschließung (Straße, technisch)
 - Bestandsimmobilien
 - Nutzungskonflikte (nur bei Gewerbe)
 - Altlasten
 - Sonstige (z.B. Hochwasserschutz, Topographie, Baugrund, Stromtrassen)

Schritt 4: Bewertung der Standorteigenschaften

Zum Vergleich der Flächen untereinander erfolgte eine Bewertung der bestehenden Ausprägungen. Um dabei eine höchstmögliche Objektivität zu gewährleisten, erfolgte diese auf Grundlage einer Bewertungsmatrix, in der für jede Kategorie (z.B. „Anbindung Autobahn“) und jede Ausprägung (z.B. „5 min, konfliktbehaftet“) Wertungskorridore (Multiplikator als Wert von 0 - 1) vorgegeben wurden. Darüber hinaus erhielt jede Kategorie einen Faktor, um unterschiedliche Gewichtungen abbilden zu können (z.B. Faktor Autobahn größer als Faktor Bahnanschluss). Die Wertung erfolgte auf Grundlage des daraus resultierenden Produktes (Multiplikator x Faktor).

Schritt 5: Festlegung von Nutzungsprioritäten

Jede Fläche wurde somit mit einer Wertung der Standorteignung und der Realisierbarkeit versehen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Zuordnung zu einer von vier Kategorien:

1. Fläche ist umzusetzen
2. Fläche ist als potenzielle Baufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten
3. Fläche ist als Wohnbau- oder Gewerbefläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln
4. Sonderfälle

Kategorie 1 und 2 setzen die Nutzungspriorität auf Wohnbau- oder Gewerbeflächenentwicklung fest, Kategorie 3 und 4 nicht. Kategorie 1 bildet dabei die Flächen ab, die die im Wohnungsmarkt- bzw. Gewerbeflächenkonzept ermittelten Bedarfe befriedigen und entsprechend zeitnah umgesetzt werden sollen. Es werden nur so viele Flächen der Kategorie 1 zugeordnet, wie zur Befriedigung der ermittelten zusätzlichen Bedarfe erforderlich ist, einschließlich des erwähnten geringfügigen Puffers aufgrund der Diskrepanz der Zeithorizonte der Gutachten und des Konzeptes „Lübeck 2030“. Kategorie 2 ist als „Reserve“ zu verstehen für den längerfristigen Bedarf, oder falls Flächen höherer Priorität nicht umgesetzt werden können.

Kategorie 3 und 4 wurden jene Flächen zugeteilt, die

- besondere Eignungen für andere Nutzungen aufweisen: In Kategorie 3 ist dies der Natur- und Freiraumschutz, in Kategorie 4 mögliche andere Nutzungen
- für eine Wohnbau- oder Gewerbeentwicklung ungeeignet sind und /oder
- für eine Wohnbau- oder Gewerbeentwicklung auch langfristig nicht erforderlich sind.

Spiegelstrich 3 deutet an, dass für die Einteilung in eine der vier Kategorien nicht ausschließlich die Bewertung aus den Steckbriefen zugrunde gelegt wurden. Wenn in einem bestimmten Segment oder einer bestimmten Standortqualität ein Überangebot geeigneter Flächen vorhanden ist, können diese trotz guter Bewertung Kategorie 3/4 zugeteilt werden. Eine Einordnung in Kategorie 3 ist gleichbedeutend mit einer Nutzungspriorität auf Natur- und Freiraumentwicklung. Auch bei diesen Flächen sind andere Belange der Nutzung des Außenbereichs weiterhin zu berücksichtigen – allen voran die Landwirtschaft.

Ergebnis

Das gemeinsam durch die Stadtplanung, die Untere Naturschutzbehörde und die KWL erarbeitete Ergebnis ist mit Ausnahme von drei Flächen als einvernehmlich zu bezeichnen. Es dient der Vorarbeit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, ersetzt diese jedoch nicht. Gleichwohl sollen mit der Zuordnung von Nutzungsprioritäten zu den dargestellten Flächen die entsprechenden Nutzungen langfristig und verbindlich beschlossen und damit festgelegt werden.




Die dadurch entstandenen Flächenpotenziale – insbesondere für Gewerbe – gehen dabei weit über den jemals zu erwartenden Bedarf hinaus. Dies wird jedoch als notwendig angesehen, da die tatsächliche Realisierbarkeit der Flächen nur schwer vorhersehbar ist und in den Verhandlungen über Flächenkäufe Spielräume gegeben sein müssen.

Anlage 3 stellt die Zuordnung der einzelnen Suchräume zu den vier Kategorien und damit den Nutzungsprioritäten sowie eine Kurzbewertung als Essenz aus den jeweiligen Steckbriefen dar. Die Steckbriefe selbst sind nicht Gegenstand des Beschlusses sondern stellen die fachliche Grundlage dar. Da hier u.a. Angaben über die Eigentümerstrukturen ausgeführt sind, unterliegen sie zudem dem Datenschutz.

Für jede Wohnbaufläche ist in den Steckbriefen aufgeführt, welche Zahl an Wohneinheiten im Einfamilienhaus- (EFH), Reihenhaus- (RH) und Stadthaussegment zu erwarten ist. Mögliche Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment sind nicht aufgeführt, da hier laut Wohnungsmarktkonzept kein zusätzlicher Bedarf ermittelt wurde. Liegt die Zahl hier bei „0“ bedeutet dies, dass nur Mehrfamilienhäuser zu erwarten sind. Dennoch kann solch eine Fläche in Kategorie 1 eingeordnet werden, sofern es sich um ein „Leuchtturmprojekt“ entsprechend dem Wohnungsmarktkonzept handelt – sie geht dann jedoch nicht in die Bilanz mit der ermittelten Nachfrage ein. In wenigen Ausnahmefällen weisen Teile der Fläche Geschosswohnungsbaupotenzial auf, welcher nicht als „Leuchtturmprojekt“ zu bezeichnen ist. Wo dies der Fall ist, sollte eine Umsetzung als Ersatz von Beständen an anderen Standorten erfolgen.

Bei den Gewerbeflächen ist an dieser Stelle die Eignung für bestimmte Gewerbearten aufgeführt. Bei der Einordnung der Flächen in Kategorie 1 wurde der qualitative Aspekt berücksichtigt, der in etwa den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgeführten qualitativen Flächennachfragen entspricht.

Sowohl bei den Wohn- als auch den Gewerbeflächen ist die Gesamtbewertung zur Standortignung und der Realisierbarkeit aufgeführt:

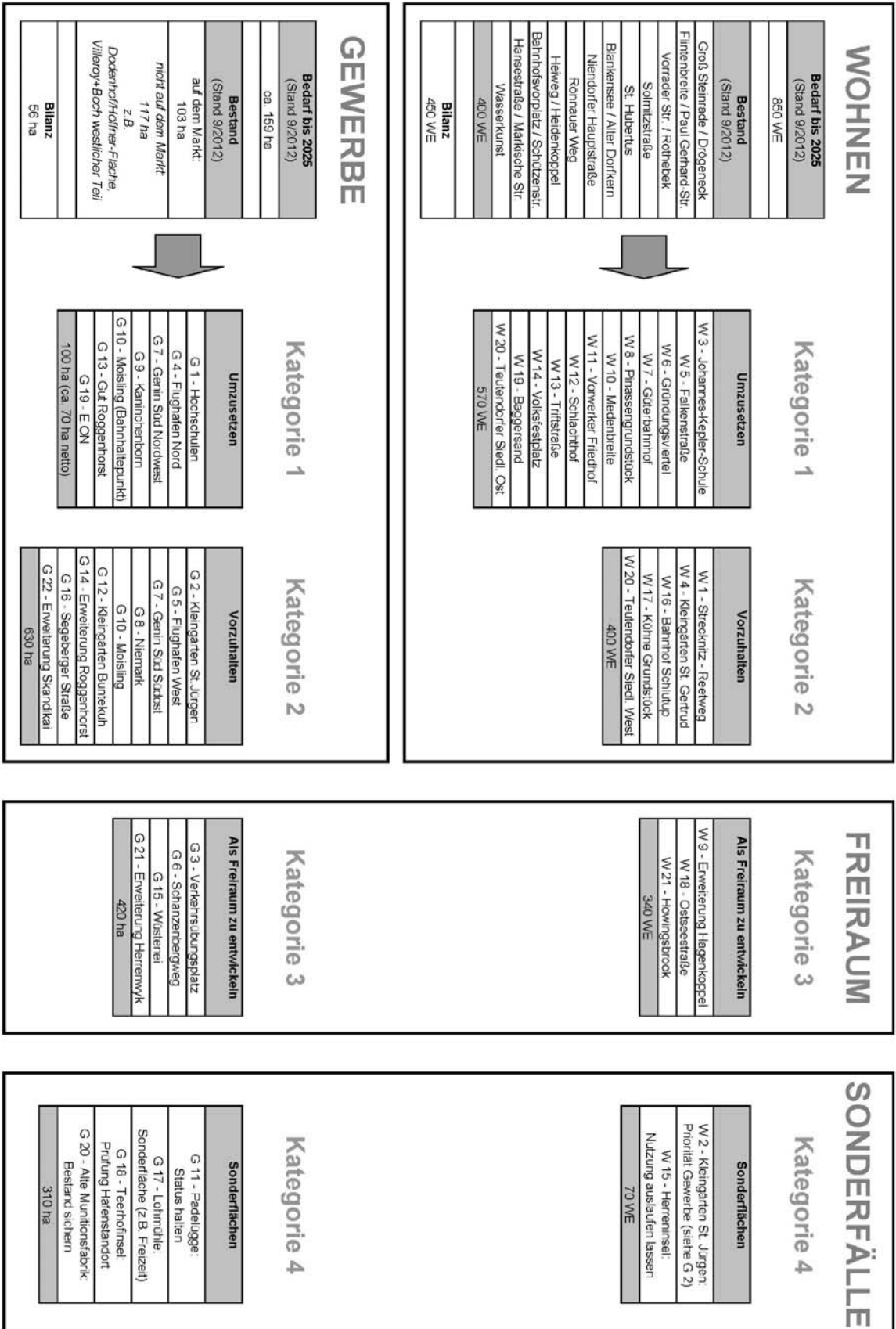
-  hohe Bewertung
-  mittlere Bewertung
-  negative Bewertung

Sollten zwei Symbole dargestellt sein, liegt die Bewertung exakt dazwischen.

Anlage 4 ist der Übersichtsplan über alle Suchräume, in dem die jeweilige Nutzungspriorität dargestellt ist. Nachrichtlich sind hier auch die Maßnahmen der Freiraumentwicklung, die sich aus dem gültigen Landschaftsplan sowie dem Entwurf des Landschaftsplanes Klimawandel ergeben, auch für die Bereiche außerhalb der Suchräume unterlegt. Die drei Flächen, über die keine Einigkeit erzielt wurde, sind hier markiert. In allen drei Fällen bestehen Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde gegenüber einer baulichen Entwicklung, die nicht im Rahmen des Abstimmungsprozesses ausgeräumt werden konnten. Diese Konflikte, die sich im wesentlichen aus dem Eingriff in vorhandene bzw. geplante Landschafts-

schutzgebiete ergeben, können somit erst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Es ist zur Konfliktlösung möglich, eine ausgeglichene oder verbesserte gesamtstädtische Schutzgebietsbilanz zu erreichen, bevor die beschriebenen Konfliktflächen für Wohnen oder Gewerbe in Anspruch genommen werden.

Um einen besseren Überblick zu erlangen, sind die Ergebnisse des Konzepts „Lübeck 2030“ in folgendem Schaubild stark gestrafft dargestellt:



Die eingangs aufgeführten Vorgaben für das Konzept „Lübeck 2030“ werden wie im folgenden aufgeführt erfüllt.

1. *Eine adäquate Wirtschafts- und Wohnbauflächenentwicklung zur Stärkung des Standortes Lübeck wird gewährleistet, indem die Umsetzung der in den Fachgutachten ermittelten qualitativen und quantitativen Flächenansprüche vorbereitet wird.*

Durch das Konzept werden Flächen empfohlen und gesichert, die kurz- bis mittelfristig den in den beiden Fachgutachten aufgeführten quantitativen und qualitativen Bedarf befriedigen können. Darüber hinaus werden Flächen gesichert, die auch den langfristigen Flächenbedarf decken können.

2. *Die bestmöglichen Standorte für zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen werden identifiziert.*

Bei der Bewertung der Suchräume wurden die relevanten Standortanforderungen für Wohn- und Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Die für diese Nutzungen gesicherten Flächen erfüllen die Anforderungen und weisen realistische Entwicklungsperspektiven auf. Flächen, bei denen eine Realisierung unrealistisch ist, sollen anderweitig genutzt werden.

3. *Flächenbezogene Nutzungskonflikte werden gelöst und Prioritäten der Flächennutzung am jeweiligen Standort festgelegt.*

Bis auf wenige Ausnahmen war der Abgleich der verschiedenen Flächenansprüche erfolgreich. Der Anspruch der Freiraum- und Naturentwicklung wird auf den Flächen der 1. und 2. Kategorie zurückgestellt zugunsten einer möglichen Wohnbau- oder Gewerbeentwicklung. Gleiches gilt umgekehrt für jene Flächen der 3. Kategorie, die für eine Freiraumentwicklung vorgesehen sind, und Teile der Flächen der 4. Kategorie als Sonderfälle.

4. *Das Siedlungsflächenwachstum wird begrenzt, Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung des Außenbereiches werden geschaffen.*

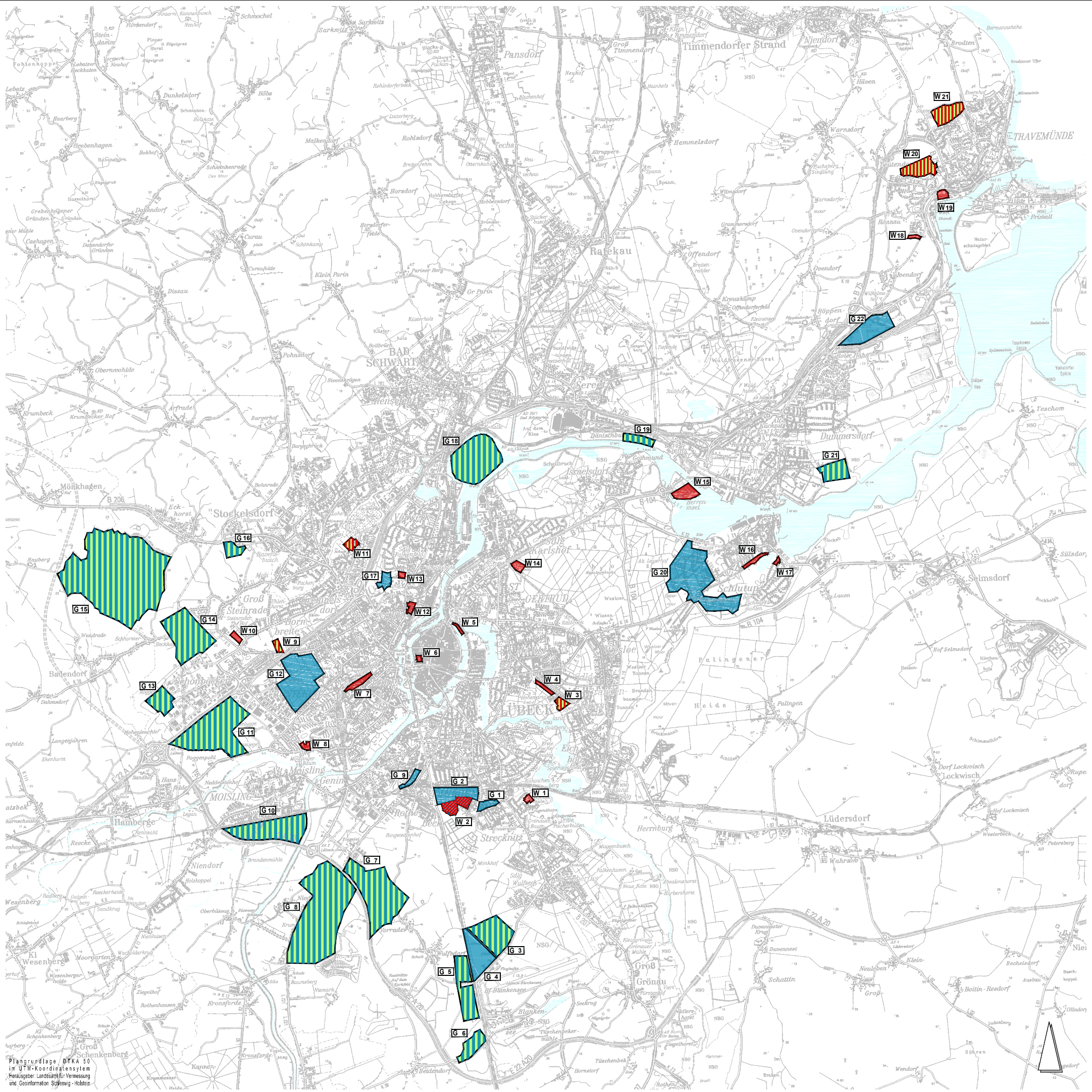
Die siedlungsstrukturelle Lage der Flächen war ein wesentliches Kriterium für die Flächenzuordnung. Bis auf eine Fläche befinden sich alle elf Suchräume für Wohnbauflächen der 1. Kategorie in städtebaulich integrierten Lagen. Bei Gewerbeflächen fällt dies naturgemäß schwerer. Dennoch handelt es sich auch hier bei drei von sechs Flächen der 1. Kategorie um integrierte Lagen. Die drei übrigen sind Erweiterungen bzw. Arrondierungen bestehender Gewerbegebiete. Im Übrigen sollten bei der anstehenden Flächenentwicklung Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden.

Die Flächen der 3. Kategorie sollen für eine naturräumliche Aufwertung vorgesehen werden. Hier handelt es sich um eben jene Flächen, die dafür die höchsten Wertigkeiten und Potenziale aufweisen.





Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass das Konzept „Lübeck 2030“ den derzeitigen Erkenntnis- und Planungsstand wiedergibt. Es ist nicht auszuschließen, dass in den nächsten Jahren weitere Suchräume diskutiert werden – insbesondere im Bereich der Wohnbauflächen. Das Konzept bietet ein Instrument, diese Flächen auch in Zukunft methodisch sauber und objektiv bewerten zu können.

Das Konzept erfüllt den im Bürgerschaftsauftrag geforderten Abgleich der gesamtstädtischen Konzepte sowie die Verortung der im Wohnungsmarktkonzept und im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgeführten Flächenansprüche. Um eine allumfassende flächenbezogene Entwicklungsperspektive für die Hansestadt Lübeck zu entwickeln, ist der Flächennutzungsplan mit einem entsprechend erforderlichen umfassenden Beteiligungsprozess neu aufzustellen oder mindestens fortzuschreiben.

LÜBECK 2030 S U C H R Ä U M E



ZEICHENERKLÄRUNG

-  SUCHRÄUME WOHNBAU
-  SUCHRÄUME WOHNBAU UND FREIRAUMENTWICKLUNG
-  SUCHRÄUME GEWERBE
-  SUCHRÄUME GEWERBE UND FREIRAUMENTWICKLUNG

Hansestadt LÜBECK



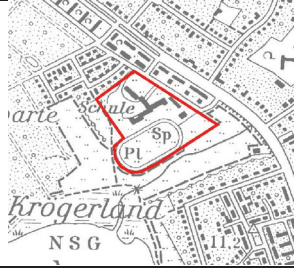
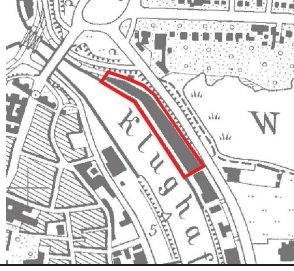
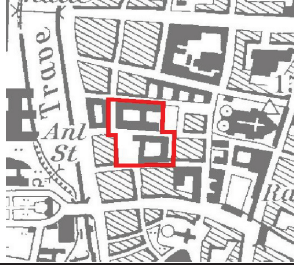
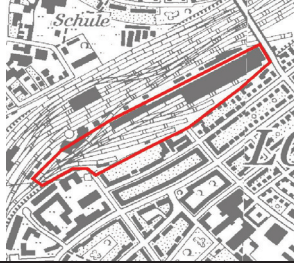
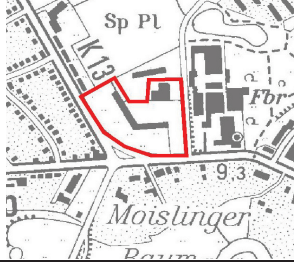
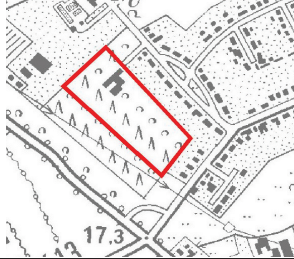
FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG

Anlage 3

Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung

KATEGORIE 1 - Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche umzusetzen

<p>W 3</p>		<p>Johannes-Kepler-Schule</p> <p>Die städtebaulich integrierte Lage und die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet Wakenitz machen den Standort zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Fläche ist für eine gemischt strukturierte Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen (EFH-Bebauung für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen etc.) geeignet.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>5 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 62 WE</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>W 5</p>		<p>Falkenstraße</p> <p>Die Fläche liegt innenstadtnah in attraktiver Lage an der Kanal-Trave mit Blick auf die Altstadt. Bei einer Wohnbebauung muss die Lärmbelastung durch die Falkenstraße berücksichtigt werden. Obwohl keine Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird die Fläche als Leuchtturmprojekt entwickelt.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>2 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: 0 WE</p> <p>Standorteignung: + ○</p> <p>Realisierbarkeit: +</p>
<p>W 6</p>		<p>Gründungsviertel</p> <p>Die Bebauung des Gründungsviertels stellt ein herausragendes Vorhaben der "Stadtreparatur" dar und ist entsprechend als Leuchtturmprojekt anzusehen, auch wenn der Anteil an Einfamilienhausbebauung gering ist.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>1 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: 6 WE</p> <p>Standorteignung: +</p> <p>Realisierbarkeit: + ○</p>
<p>W 7</p>		<p>Güterbahnhof</p> <p>Der innenstadtnahe, integrierte Standort ist verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden. Schutzvorkehrungen vor Lärmemissionen sind durch die angrenzende Bahnanlage notwendig. Städtebauliches Ziel ist es, die Fläche für den Ausbau der Grünflächen und des Wegenetzes zur Verbesserung der Naherholungssituation im gesamten Stadtteil St. Lorenz Süd zu nutzen.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>6 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 51 WE</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: + ○</p>
<p>W 8</p>		<p>Pinassengrundstück</p> <p>Der Standort liegt städtebaulich integriert am Rande des Stadtteils Buntekuh. Infrastrukturell ist der Bereich gut erschlossen. Die Fläche bietet die Chance, eine Brachfläche wieder zu nutzen und kostengünstigen Einfamilienhausbau für Familien zu entwickeln - trotz der Lage im wenig nachgefragten Stadtteil Buntekuh.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>3 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 60 WE</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: +</p>
<p>W 10</p>		<p>Medenbreite</p> <p>Stadträumlich ist die Lage der Fläche am westlichen Ende der Dornbreite als vergleichsweise ungünstig anzusehen. Relativ zu anderen Außenbereichsflächen treten hier jedoch vergleichsweise geringe Restriktionen auf, weshalb eine Realisierbarkeit wahrscheinlich erscheint. Der nördlich angrenzende Freiraum am Landgraben sollte freigehalten oder im Zuge der Umsetzung sogar weitestgehend wiederhergestellt werden.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.</p>	<p>3 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 37 WE</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: ○</p>

W 11		<h3>Vorwerker Friedhof</h3> <p>Die Fläche liegt am Stadtrand der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der unmittelbar anschließenden Bebauung von Stockelsdorf ist die Fläche siedlungsstrukturell integriert. Die infrastrukturelle Ausstattung ist gut. Für eine Wohnbebauung müsste das Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen werden. Eine ausreichende Grünzäsur zwischen dem Siedlungsgebiet der HL und Stockelsdorf ist sicherzustellen.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.</p>	5 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 84 WE
			Standorteignung: + ○
			Realisierbarkeit: + ○

W 12		<h3>Schlachthof</h3> <p>Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofes würde einen wertvollen Beitrag zur Konversion einer Brachfläche darstellen. Der Standort ist durch die angrenzenden Nutzungen jedoch stark belastet. Die Entwicklung der Fläche muss eingebettet werden in eine Perspektivplanung mit der angrenzenden Roddenkoppel, um negative Auswirkungen von Gemengelagen abzumildern.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	3 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 40 WE
			Standorteignung: ○
			Realisierbarkeit: +

W 13		<h3>Triftstraße</h3> <p>Als integrierte und unbebaute Brachfläche ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	2 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 38 WE
			Standorteignung: ○
			Realisierbarkeit: + ○

W 14		<h3>Volksfestplatz</h3> <p>Die Fläche ist stadträumlich aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und dem Lauerholz als möglicher Wohnstandort sehr attraktiv. Es werden dafür keine Grünräume in Anspruch genommen. Belastungen ergeben sich durch die Travemünder Allee und die Bahnflächen. Die verkehrliche Erschließung ist nicht unproblematisch. Derzeit steht die Nutzung der Fläche als Festwiese einer Entwicklung entgegen.</p> <p>Empfehlung: Sollte ein Alternativstandort für das Volksfest gefunden werden, ist eine Wohnbauentwicklung vorzusehen.</p>	4 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 72 WE
			Standorteignung: ○
			Realisierbarkeit: ○

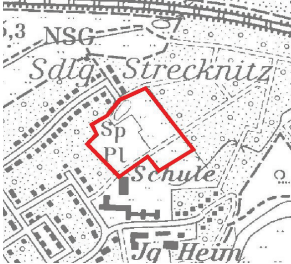
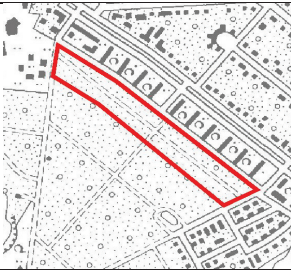
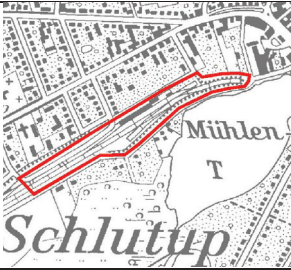

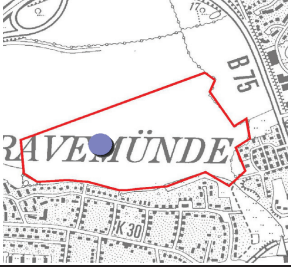
W 19		<h3>Baggersand</h3> <p>Die Fläche weist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter infrastruktureller Ausstattung auf. Die Wasserlage sowie die Möglichkeit einer Mischung von maritimer, touristischer und wohnlicher Nutzung geben dem Standort interessante Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer attraktiven Wohnqualität. Ein Hochwasserschutz ist erforderlich, Lärmemissionen können durch benachbarte Hafennutzung entstehen. Die Verlegung des Parkplatzes ist notwendig.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	4 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 41 WE
			Standorteignung: + ○
			Realisierbarkeit: ○

W 20		<h3>Neue Teutendorfer Siedl. (östlicher Teil)</h3> <p>Die Fläche dient einer Arrondierung des Siedlungsraums, kollidiert jedoch mit einem Landschaftsschutzgebiet. Trotz der Inanspruchnahme von Außenflächen ist das Gebiet sehr gut infrastrukturell angebunden. Travemünde ist nach Altstadt und St. Jürgen der Stadtteil mit der höchsten Nachfrage - dies ist die einzige Fläche, die in einem dieser Stadtteile für eine Entwicklung im EFH-Segment in Frage kommt.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist im östlichen Teil vorzusehen, im westlichen Teil vorzuhalten.</p>	7 ha brutto
			Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 81 WE
			Standorteignung: ○
			Realisierbarkeit: ○

<p>Bilanz Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 572</p> <p>Bedarf laut Wohnungsmarkt- konzept bis 2025: 450</p>
--

KATEGORIE 2 - Wohnbauflächen

Als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

<p>W 1</p>		<p>Strecknitz - Reetweg</p> <p>Die Fläche stellt eine städtebauliche Arrondierung in attraktiver Lage dar. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist schwierig. Die Möglichkeiten zum Ausbau der Erschließungsstraßen müssen geprüft werden. Die Verkleinerung oder Verlagerung der Schulsportflächen ist in Aussicht gestellt. Das Veräußerungsinteresse des privaten Eigentümers muss geprüft werden. Die Fläche ist aufgrund Vernässung nicht vollständig bebaubar.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>2 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 29 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>W 4</p>		<p>Kleingärten St. Gertrud</p> <p>Sollten signifikante Leerstände im Kleingartengebiet festgestellt werden, ist eine moderate Wohnbauentwicklung möglich. Mit der nur nordseitig bebauten Sandkrugskoppel ist bereits eine adäquate Erschließung vorhanden - eine weiter nach Süden gehende Erschließung sollte nicht erfolgen. Dadurch werden nicht zuletzt die Folgekosten gemindert. Leerstehende Kleingärten sollten hier aus der Vermietung genommen werden.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>3 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 71 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: +</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>W 16</p>		<p>Bahnhof Schlutup</p> <p>Als mögliche Konversion einer (derzeit genutzten) Bahnanlage stellt die Fläche bei Aufgabe der Nutzung durch die gute infrastrukturelle Anbindung und die Wasserlage einen geeigneten Potenzialstandort dar. Für den Stadtteil Schlutup ist derzeit jedoch kein Nachfragedruck festzustellen. Eine Entwicklung sollte bei Nutzungsaufgabe nur erfolgen, wenn sich an dieser Nachfragesituation etwas ändert.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 87 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: + ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>W 17</p>		<p>Kühne Grundstück</p> <p>Als Konversion einer Gewerbebrache stellt die Fläche durch die gute infrastrukturelle Anbindung und die Wasserlage einen geeigneten Potenzialstandort dar. Für den Stadtteil Schlutup ist derzeit jedoch kein Nachfragedruck festzustellen, die Fläche befindet sich bereits seit längerem auf dem Markt. Eine Entwicklung sollte als Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes zur Eigenentwicklung des Stadtteils falls möglich erfolgen.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>1 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 14 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: +</p>
<p>W 20</p>		<p>Neue Teutendorfer Siedl. (westlicher Teil)</p> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>15,5 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 200 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
			<p>Summe Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 401</p>

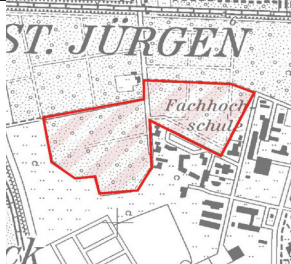




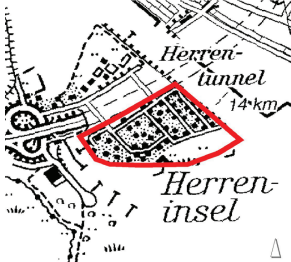


KATEGORIE 3 - Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

<p>W 9</p>		<p>Erweiterung Hagenkoppel</p> <p>Die Fläche stellt einen Eingriff in die Flutgrabenniederung dar und ist infrastrukturell vergleichsweise schlecht angebunden. Städtebauliches Ziel ist es, keine Splittersiedlungen in naturräumlich wertvollen Bereichen entstehen zu lassen, auch wenn eine gute Vermarktung der Fläche zu erwarten ist.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln..</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 46 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>W 18</p>		<p>Ostseestraße</p> <p>Die Fläche stellt einen Eingriff in den freien Landschaftsraum dar und ist infrastrukturell vergleichsweise schlecht angebunden. Da die Fläche in unmittelbarer Nähe des Skandinavienkais liegt, ist von einer starken Immissionsbelastung auszugehen, weshalb in der Folge Einschränkungen des Hafenbetriebes nicht auszuschließen sind. Daher ist eine Entwicklung des Standortes entschieden abzulehnen.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>2 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 27 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○ -</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: + ○</p>
<p>W 21</p>		<p>Howingsbrook</p> <p>Die Fläche muss im Zusammenhang mit der Neuen Teutendorfer Siedlung betrachtet werden, da hier vergleichbare Rahmenbedingungen vorliegen. Im Vergleich ist die Fläche jedoch schlechter infrastrukturell angebunden. Die Neue Teutendorfer Siedlung ist daher als Wohnstandort vorzuziehen.</p> <p>Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>22 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 269 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: ○</p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: ○ -</p>
			<p>Summe Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 342</p>

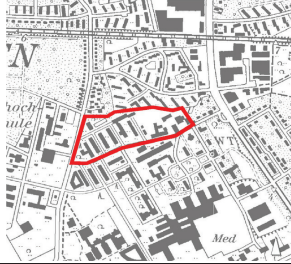
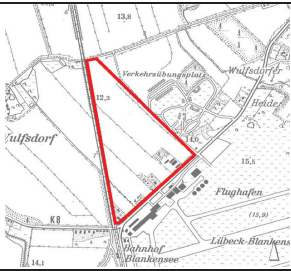
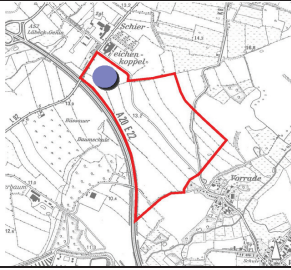
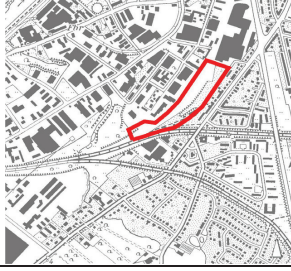
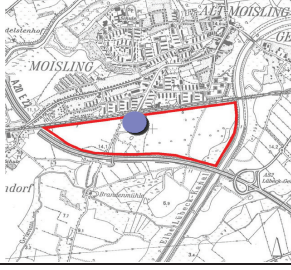
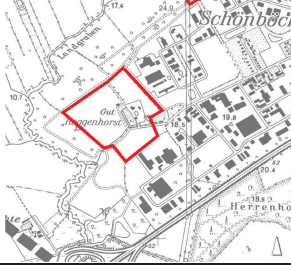
KATEGORIE 4 - Wohnbauflächen

Sonderfälle

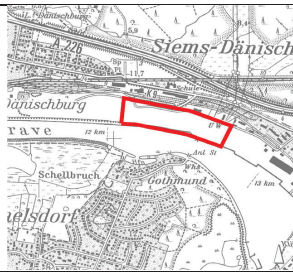
W 2		<h3>Kleingärten St. Jürgen</h3> <p>Aufgrund ihrer Lage im Umfeld der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen für eine gewerbliche Nutzung auf, entsprechend ist diese Nutzung hier prioritär zu verfolgen. Da an diesem Standort keine emittierenden Gewerbenutzungen zu erwarten sind, ist ggf. über eine Mischnutzung nachzudenken. Leerstehende Kleingärten sollten hier aus der Vermietung genommen werden.</p> <p>Empfehlung: Eine reine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen und nur untergeordnet als Ergänzung einer gewerblichen Entwicklung vorzusehen.</p>	Fläche nicht bezifferbar
		Summe EFH / RH / Stadthäuser: 0 WE	Standorteignung:   Realisierbarkeit:  
W 15		<h3>Herreninsel</h3> <p>Die Fläche ist bereits teilweise durch behelfsmäßige Wohngebäude überbaut, die jedoch nicht an die technische Infrastruktur angeschlossen sind. Ein mögliches Vorhaben, dieses als temporäres Wohnen gedachte Areal zu einem regulären Wohngebiet aufzuwerten und auszubauen, ist aufgrund der schlechten Standorteigenschaften und der hohen Erschließungskosten abzulehnen.</p> <p>Empfehlung: Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die bestehende Wohnnutzung ist auslaufend.</p>	13 ha brutto
		Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 70 WE	Standorteignung:  Realisierbarkeit: 

KATEGORIE 1 - Gewerbeflächen

Als Gewerbefläche umzusetzen

G 1		<h3>Hochschulen</h3> <p>Aufgrund ihrer integrierten Lage nahe der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen auf und entspricht in ihrer Eignung der zukünftig großen Nachfrage nach hochwertigen Standorten für die Wissenschaft. Eine Entwicklungsabsicht besteht seitens des Eigentümers - der Zeithorizont ist jedoch noch unklar. Die Fläche stellt ggf. eine Erweiterungsfläche für die Hochschulen dar.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung sollte so bald wie möglich erfolgen. Da eine Entwicklung als Hochschülerweiterung nicht unwahrscheinlich ist, geht die Fläche nicht in die Bedarfsbilanz ein.</p>	<p>6 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Höherwertiges Gewerbe - Wissenschaft - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: +</p> <p>Realisierbarkeit: +</p>
G 4		<h3>Flughafen Nord</h3> <p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Die Fläche wird als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die fehlende Entsorgungsinfrastruktur - hier sind genauere Prüfungen erforderlich</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung sollte erfolgen, sobald sich ein Nachfragedruck im Umfeld des Flughafens abzeichnet und die Frage der Abwasserbeseitigung geklärt ist.</p>	<p>36 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: +</p> <p>Realisierbarkeit: o</p>
G 7		<h3>Genin Süd (nordwestlicher Teil)</h3> <p>Die Fläche ist grundsätzlich geeignet. Angesichts der drohenden Zersiedelung des Außenbereiches wird eine vollständige Realisierung kritisch gesehen. Daher sollte eine Entwicklung zunächst im nordwestlichen Bereich erfolgen und nur im Falle eines erhöhten Bedarfes sukzessive Richtung Südosten erfolgen. Um die Anbindung an die A 20 zu verbessern, muss der Stichweg Wasserfahr ausgebaut werden.</p> <p>Empfehlung: Im Nordwesten sollte eine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Der südöstliche Teil ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>ca 20 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Klassisches Gewerbe - Industrie - teilw. Höherwertiges Gew.</p> <p>Standorteignung: +</p> <p>Realisierbarkeit: o</p>
G 9		<h3>Kaninchenborn</h3> <p>Die Fläche stellt als Erweiterung des Gewerbegebietes Genin in integrierter Lage einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die problematische Erschließbarkeit der Fläche und die Frage der Verfügbarkeit der Kleingartenflächen erschwert eine mögliche Entwicklung. Sollten jedoch nur wenige Grundstücke erschlossen und auf die Kleingartenflächen verzichtet werden, ist eine Umsetzung der Fläche ohne weiteres möglich.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung wird im Rahmen des durch die eingeschränkte Erschließung Möglichen empfohlen.</p>	<p>5 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort - Handwerk</p> <p>Standorteignung: o</p> <p>Realisierbarkeit: o</p>
G 10		<h3>Moisling</h3> <p>Die Fläche ist zur Stärkung des Stadtteils Moisling und als Siedlungsarrondierung für eine gewerbliche Entwicklung theoretisch gut geeignet. Voraussetzung ist jedoch eine adäquate Anbindung an die Autobahn. Ein Anschluss an Genin Süd ist möglich, aber aufwendig. Umsetzbar erscheint eher eine kleinteilige Entwicklung am künftigen Bahnhof, sofern die Entsorgung gesichert ist.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Eine kleinteilige Entwicklung am Bahnhof sollte jedoch bereits mittelfristig durchgeführt werden.</p>	<p>ca. 6 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: o</p> <p>Realisierbarkeit: o</p>
G 13		<h3>Gut Roggenhorst</h3> <p>Der Standort ist als Arrondierung eines bestehenden Gewerbegebietes im Umfeld der A 1 grundsätzlich geeignet. Derzeit ist die städtebauliche Zielsetzung eine Alleinstellung der Gutsanlage, entsprechend ist die Fläche längerfristig verpachtet. Es handelt sich jedoch größtenteils um eine städtische Fläche. Bei gleichbleibend hoher Nachfrage nach Gewerbestandorten an der A 1 ist langfristig eine denkmalschutzverträgliche gewerbliche Nutzung vorzusehen.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist langfristig als Gewerbefläche zu entwickeln. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.</p>	<p>21 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitet: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Höherwertiges Gewerbe</p> <p>Standorteignung: o</p> <p>Realisierbarkeit: o -</p>

**G
19**



E.ON

Die Fläche ist als hochwertiger und/oder hafenauffiner Gewerbestandort gut geeignet. Westlich angrenzende erhebliche naturschutzrechtliche Restriktionen wurden aus dem Suchraum herausgenommen, trotz identischen Flächeneigentümers - eine Entwicklungsmöglichkeit ist dort nicht gegeben. Die Erschließbarkeit und Flächenbeschaffenheit spricht eher für eine kleinteiligere Entwicklung.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung wird empfohlen.

11 ha brutto

Gewerbeart:
- Klassisches Gewerbe
- Industrie
- Hafenauffines Gewerbe
- Höherwertiges Gewerbe

Standorteignung: 

Realisierbarkeit: 

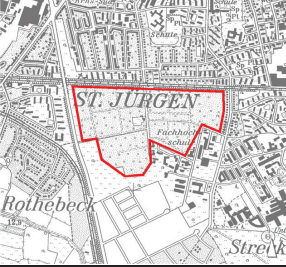


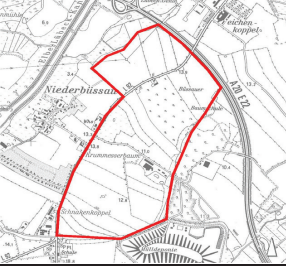


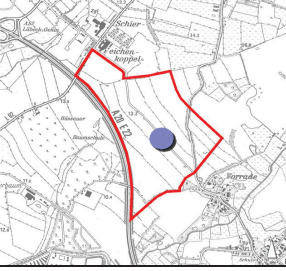
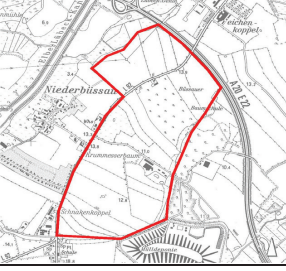


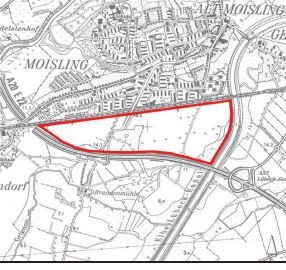


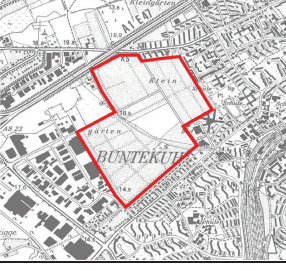


Bilanz

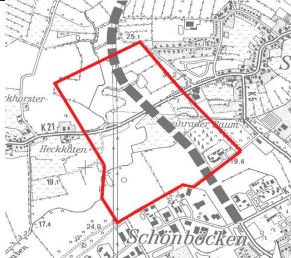


Gesamtfläche brutto: 100 ha
Gesamtfläche netto: **70 ha**

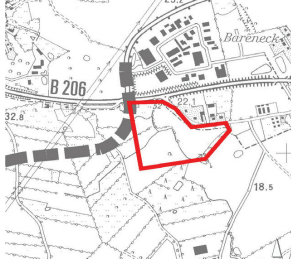


Bedarf laut Gewerbeflächenkonzept bis 2025: **56 ha**

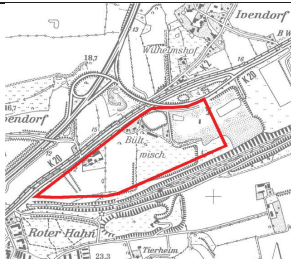


KATEGORIE 2 - Gewerbeflächen

Als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

<p>G 2</p>		<p>Kleingärten St. Jürgen</p> <p>Aufgrund ihrer integrierten Lage im Umfeld der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen auf und entspricht in ihrer Eignung der zukünftig großen Nachfrage nach hochwertigen Standorten. Ggf. ist über eine Mischnutzung mit Wohnen nachzudenken. Leerstehende Kleingärten sollten im Umfeld der Hochschule aus der Vermietung genommen werden. Die Fläche kann nur langfristig und mit Sicherheit nicht vollständig entwickelt werden.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Größe nicht bezifferbar</p> <p>Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Wissenschaft - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: </p> <p>Realisierbarkeit: </p>
<p>G 5</p>		<p>Flughafen West</p> <p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Sie ermöglicht eine sukzessive Entwicklung von Bauabschnitten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Flughafengebäuden und Bahnhaltepunkt befinden. Da eine Entwicklung westlich der Bahntrasse im Sinne des Freiraumschutzes nicht anzustreben ist, sollte Fläche 4 prioritär behandelt werden.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>42 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: </p> <p>Realisierbarkeit: </p>
<p>G 7</p>		<p>Genin Süd (südöstlicher Teil)</p> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>ca. 84 ha brutto</p>
<p>G 8</p>		<p>Niemark</p> <p>Eine Realisierung der Fläche ist aus Gründen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden mittelfristig nicht zu befürworten. Da eine Realisierbarkeit gegeben scheint, sollte die Fläche jedoch weiterhin im Fokus einer Gewerbeentwicklung stehen. Die Knicks und Niederungsflächen sind dabei weitgehend zu erhalten.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>194 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie</p> <p>Standorteignung: </p> <p>Realisierbarkeit: </p>
<p>G 10</p>		<p>Moisling</p> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>63 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: </p> <p>Realisierbarkeit: </p>
<p>G 12</p>		<p>Kleingärten Buntekuh</p> <p>Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst. Darüber hinaus stellt er einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Eine vollständige Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Kleingartennutzung kaum möglich und angesichts des Grünflächenmangels im Stadtteil unangemessen. Leerstehende Kleingärten sollten im westlichen Bereich aus der Vermietung genommen werden, um eine sukzessive Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche kann nur langfristig entwickelt werden.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Größe nicht bezifferbar</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: </p> <p>Realisierbarkeit: </p>

G 14 	<h2>Erweiterung Roggenhorst</h2> <p>Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage geeignet, die Nachfrage nach Standorten an der A 1 zu befriedigen, trägt jedoch stark zur Zersiedelung der Landschaft bei. Dorfstrukturen (Groß Steinrade, Badendorf) sowie die Landgrabenniederung sind freizuhalten. Eine Erschließung von der K 13 ist nicht möglich.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung der Gesamtfläche ist abzulehnen. Sie ist aufgrund der Lagegunst dennoch vorzuhalten, da Teilflächen unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Anforderungen entwickelt werden können, sofern die Erschließung möglich ist.</p>	75 ha brutto
	<p>Gewerbearbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klassisches Gewerbe - Industrie 	
	<p>Standorteignung: </p>	
	<p>Realisierbarkeit: </p>	

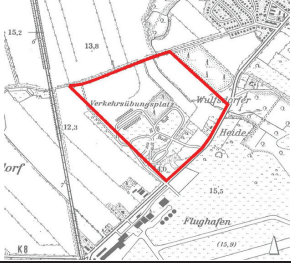
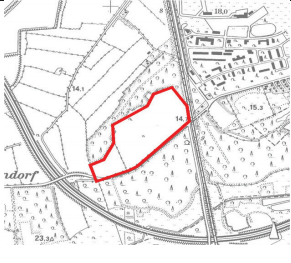
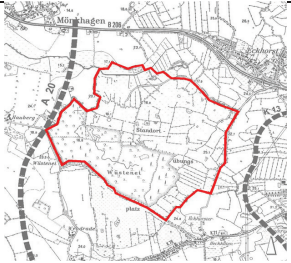
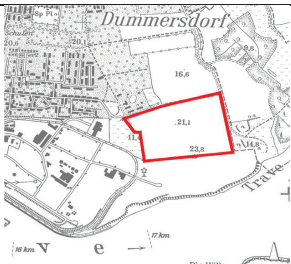
G 16 	<h2>Segeberger Straße</h2> <p>Die Fläche ist an A 1 und A 20 angebunden und trotz der Stadtrandlage als Arrondierung zu bewerten. Um Konflikte mit der Gemeinde Stocklesdorf zu vermeiden, ist eine interkommunale Kooperation sinnvoll. Ein interkommunales Gewerbegebiet wurde in diesem Bereich bereits im Jahr 2005 angedacht, aber nicht realisiert. Wie bei Fläche 14 ist auch hier eine Realisierung schwierig, da nicht von der K 13 erschlossen werden kann. Die Knicks sind weitgehend zu erhalten.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	10 ha brutto
	<p>Gewerbearbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klassisches Gewerbe - Handwerk 	
	<p>Standorteignung: </p>	
	<p>Realisierbarkeit: </p>	

G 22 	<h2>Erweiterung Skandinavienkai</h2> <p>Da es sich um einen durch Kiesabbau vorbelasteten Standort handelt, der von Verkehrsachsen mit großer Barrierewirkung umgeben ist, kommt eine gewerbliche Nutzung in Frage. Da zahlreiche Hemmnisse bei der Flächenentwicklung bestehen und im Umfeld des Skandinavienkais zahlreiche freie Gewerbeflächen vorhanden sind, kommt eine Flächenentwicklung eher langfristig in Frage.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	41 ha brutto
	<p>Gewerbearbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenauffines Gewerbe 	
	<p>Standorteignung: </p>	
	<p>Realisierbarkeit: </p>	

<p>Summe: 510 ha (+ 116 ha Kleingärten)</p>
--

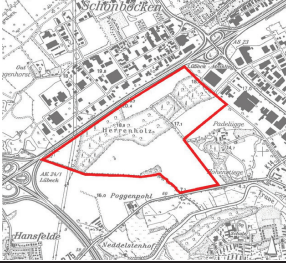
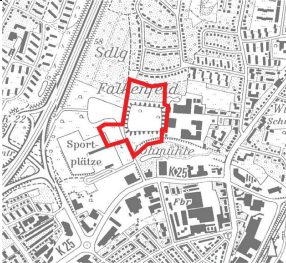
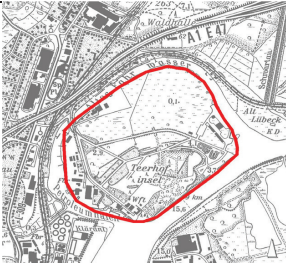
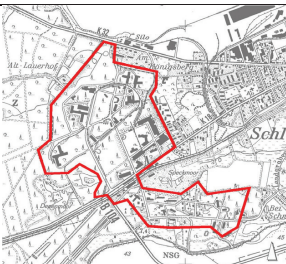
KATEGORIE 3 - Gewerbeflächen

Als Gewerbefläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

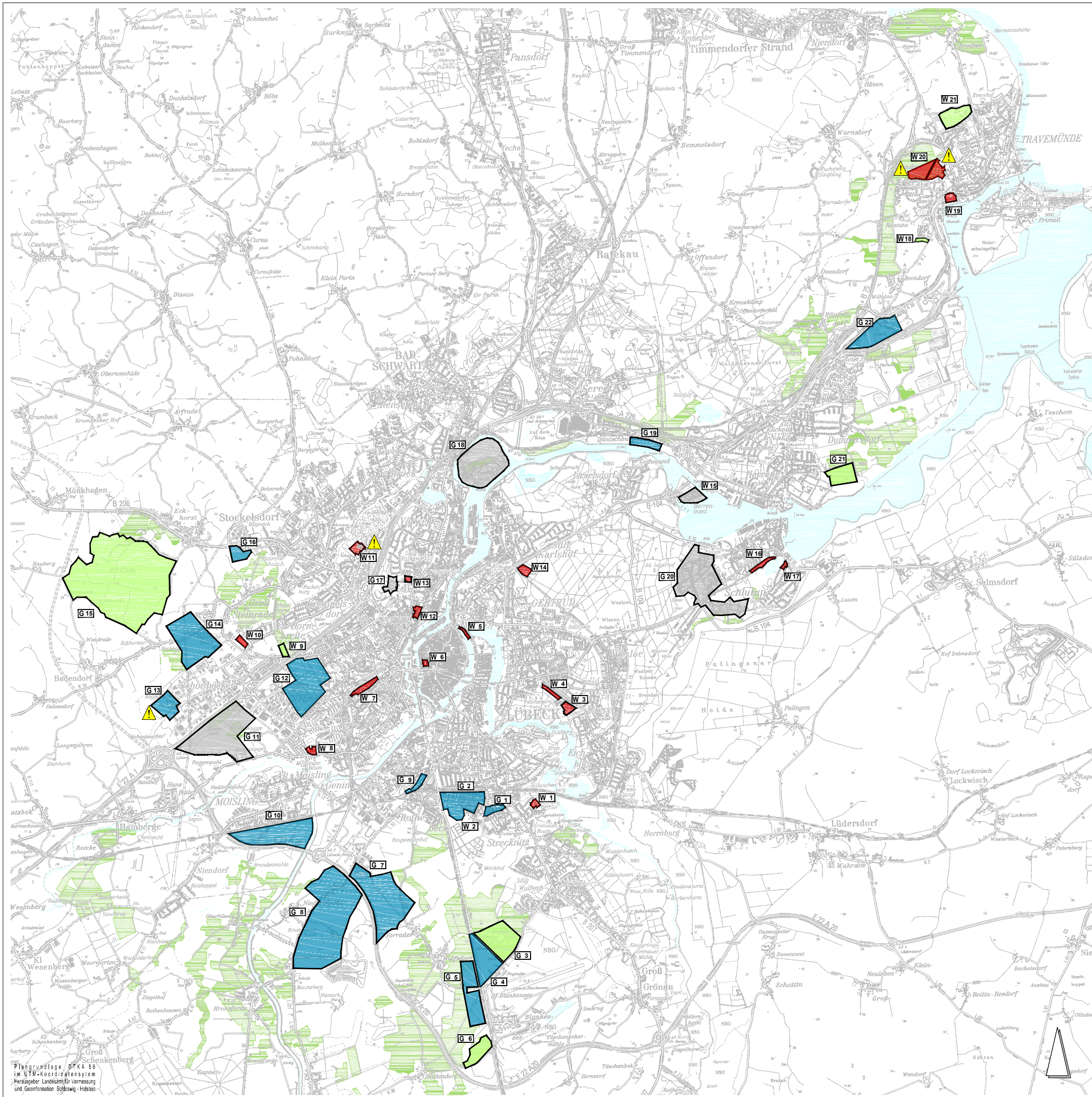
<p>G 3</p> 	<p>Verkehrsübungsplatz</p> <p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Die Fläche weist aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage und naturschutzrechtlichen Restriktionen jedoch eine geringere Entwicklungspriorität als Flächen 4 und 5 auf. Ein Entwicklungsbedarf ist daher unwahrscheinlich.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>47 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Handwerk</p> <p>Standorteignung: <input type="radio"/></p> <p>Realisierbarkeit: <input type="radio"/></p>
<p>G 6</p> 	<p>Schanzenbergweg</p> <p>Mit dieser Fläche könnte die mögliche Dynamik, die sich im Flughafenumfeld derzeit andeutet, aufgenommen werden. Sie ist im Vergleich mit den Flächen 3, 4 und 5 jedoch im Sinne des Freiraumschutzes mit der geringsten Priorität zu versehen. Ein Entwicklungsbedarf ist daher unwahrscheinlich. Die Fläche ist für Waldentwicklung und Biotopverbund vorzuzulassen.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>20 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Handwerk</p> <p>Standorteignung: <input type="radio"/></p> <p>Realisierbarkeit: <input type="radio"/></p>
<p>G 15</p> 	<p>Wüstenei</p> <p>Eine Realisierung der naturräumlich wertvollen Fläche ist aus Gründen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht zu befürworten und aus gewerblicher Sicht auch nicht erforderlich. Die Fläche sollte nach Aufgabe der Nutzung durch den Bund dem Naturschutz vorbehalten sein.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>326 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie</p> <p>Standorteignung: <input type="radio"/></p> <p>Realisierbarkeit: <input type="radio"/></p>
<p>G 21</p> 	<p>Erweiterung Herrenwyk</p> <p>Angesichts der verhältnismäßig schlechten verkehrlichen Anbindung der Fläche und vorhandener Konflikte mit dem Freiraumschutz ist eine Flächenentwicklung kritisch zu sehen.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>22 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie</p> <p>Standorteignung: <input type="radio"/></p> <p>Realisierbarkeit: <input type="radio"/></p>
		<p>Summe: 415 ha</p>

KATEGORIE 4 - Gewerbeflächen







Sonderfälle


G 11		<h3>Padelügge</h3> <p>Der Standort ist als einziger großflächiger und unbebauter Standort direkt an der A 1 als theoretisch gut geeignet zu bezeichnen. Eine Entwicklung ist jedoch aufgrund entgegenstehender Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit nicht möglich. Darüber hinaus stellt die Fläche einen wichtigen Freiraumbereich dar.</p> <p>Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Der gegenwärtige Status ist bis auf weiteres beizubehalten.</p>	<p>113 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: ⊖</p>
G 17		<h3>Lohmühle</h3> <p>Die Fläche ist in Bezug auf die stadträumliche Lage theoretisch sehr gut geeignet. Zahlreiche Entwicklungshemmnisse schränken jedoch die Realisierungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Fläche ein. Der Standort bietet dabei Qualitäten abseits einer Entwicklung als Gewerbegebiet und ist daher für andere potenzielle Nutzungen (z.B. im Bereich Freizeit) vorzuhalten.</p> <p>Empfehlung: Die Fläche soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt, sondern als Sonderfläche vorgehalten werden.</p>	<p>7 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: +</p> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
G 18		<h3>Teerhofinsel</h3> <p>Die Lage der Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Es werden jedoch erhebliche Realisierungshemmnisse gesehen bei hoher naturräumlicher Wertigkeit. Neben der fehlenden Veräußerungsbereitschaft ist eine adäquate Erschließung der Fläche problematisch. Eine Entwicklung als Hafenstandort wird der in Aufstellung befindliche Hafenenwicklungsplan prüfen. Diesem Ergebnis soll nicht vorgegriffen werden.</p> <p>Empfehlung: Eine klassische gewerbliche Entwicklung ist nicht absehbar. Eine mögliche Hafennutzung ist zu prüfen.</p>	<p>84 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenauffines Gewerbe</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: ⊖</p>
G 20		<h3>Alte Munitionsfabrik</h3> <p>Bei der Fläche handelt es sich um teilweise gewerblich genutzte alte Fabrikationshallen, eingestreut in ein Waldgebiet. Die Frage, ob der Standort weiterentwickelt werden sollte, ist zu verneinen. Zwar gibt es abgesehen von Wald und Altlasten nur wenige Restriktionen, jedoch ist an diesem Standort angesichts zahlreicher Gewerbebrachen in Schlutup nicht mit einer signifikanten Nachfrage zu rechnen.</p> <p>Empfehlung: Die bestehenden gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen. Für die bewaldeten Zwischenräume ist eine gewerbliche Entwicklung abzulehnen.</p>	<p>108 ha brutto</p> <p>Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie Standort - Handwerk</p> <p>Standorteignung: ○</p> <p>Realisierbarkeit: ○</p>
<p>Summe: 312 ha</p>			

LÜBECK 2030 NUTZUNGSPRIORITÄTEN




ZEICHENERKLÄRUNG

-  PRIORITÄT WOHNBAU
-  PRIORITÄT GEWERBE
-  PRIORITÄT FREIRAUMENTWICKLUNG
-  SONDERFLÄCHEN
-  BEREICHE MIT MASSNAHMEN DER FREIRAUMENTWICKLUNG LAUT LANDSCHAFTSPLAN
-  KONFLIKT NICHT GELÖST

Hansestadt LÜBECK 



 **FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN**
BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG