► Nr. VO/2014/01273
öffentlich

Lübeck, 20.01.2014

Anfrage

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: Telefon: 122-1040)

Anfrage von Hauptausschussmitglied M.Akyurt und S.Mählenhoff: Fragen zu einer möglichen Klage gegen die Planfeststellung Januar 2013 für die Deponie Schönberg/Ihlenberg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.01.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Fragen zu einer möglichen Klage gegen die Plangenehmigung Januar 2013 für die Deponie Schönberg/Ihlenberg:
1. In welcher Form kann eine Klage gegen die Plangenehmigung von Januar 2013 für eine Multi-Funktions-Abdichtung auf Teilen der Deponie Schönberg/Ihlenberg
fristgerecht von der Hansestadt Lübeck auf den Weg gebracht werden (unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gremien oder als Trägerin öffentlicher Belange)?

2. Gibt es die Möglichkeit, eine Klage fristgerecht einzureichen und die Begründung oder eine längere Fassung nach Fristablauf nachzureichen?

3. Ist die HL in dieser Angelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen klagebefugt
z.B. allgemein als unmittelbare Nachbarin des Kreises Nordwestmecklenburg,
oder auch insbesondere als Betroffene über die Umweltpfade Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, als Betroffene des Umstandes, dass die Deponie nicht nach den Standards eines Planfeststellungsverfahrens eingerichtet wurde und dass sich die Mängel der Anfangsphase durch weitere Nutzungen der alten Teile (Anlehnung neuer Ablagerungen an die alten Halden) summieren, als betroffene Gemeinde, der
gegenüber u.U. formale oder substanzielle Mängel oder Versäumnisse bei Deponie-Erweiterungen quantitativer oder qualitativer Art hinsichtlich ihres Rechts, angehört zu werden, feststellbar sind (z.B. nicht erfolgte Informationen an den Lübecker Bürgermeister bzw. die Verwaltungsstellen), oder in anderer Hinsicht?

4. Stärkt es die Argumente für eine Klagebefugnis der HL und die Aussicht auf Erfolg einer Klage, wenn u.a. der bereits eingetretene Grundwasserschaden 'Bockholzberg', der durch gutachterlichen Nachweis und durch das Sondermessprogramm 'Bockholzberg' als Deponie-verursacht feststeht, als Begründung angeführt wird?

5. Wie ist die Erfolgsaussicht einer Klage gegen die Plangenehmigung von Januar 2013 einzuschätzen, z.B. aufgrund des Umstands, dass die Deponie durch die Plangenehmigung erheblich geändert wird, sowie unter der bestehenden Voraussetzung, dass ein Planfeststellungsverfahren in dieser Angelegenheit der Regelfall ist und die vorliegende Plangenehmigung nur eine Ausnahme?

6. Kann eine Klage der Stadt gegen die Plangenehmigung von Januar 2013 mit dem

ausdrücklichen Ziel geführt werden, die Plangenehmigung durch ein Planfeststellungsverfahren zu ersetzen?

7. Kann der Bürgermeister mit den Lübecker Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, von sich aus und ohne Gremienbeschlüsse Klage einreichen?

8. Ist es günstiger, eine Klägerin gegen die Plangenehmigung durch Übernahme des Kostenrisikos zu unterstützen, als die Klage mit eigenem Personal- und anderem -aufwand selbst zu führen.

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2014/01664**
öffentlich

Lübeck, 03.06.2014

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
1.300 - Recht

Bearbeitung: Wolfgang Rojahn (E-Mail: wolfgang.rojahn@luebeck.de Telefon: 122-3012)

Antwort auf die Anfrage der Hauptausschussmitglieder Frau Akyurt und Frau Mählenhoff: Fragen zu einer möglichen Klage gegen die Planfeststellung Januar 2013 für die Deponie Schönberg/Ihlenberg VO/2014/01273

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Anfrage der Hauptausschussmitglieder Frau Akyurt und Frau Mählenhoff in der Sitzung des Hauptausschusses am 28.01.2014

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zustimmend
Ergebnis:	
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	keine unmittelbare Betroffenheit
Die Maßnahme ist:	[x] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Antwort:
Die Hauptausschussmitglieder, Frau Akyurt und Frau Mählenhoff haben in der Sitzung am 28.01.2014 acht Fragen zu einer möglichen Klage gegen die Plangenehmigung für eine sog. Multi-Funktionale Abdichtung (MFA) auf der Deponie Ihlenberg gestellt.

Nach der Aufklärung des Sachverhaltes durch Akteneinsicht des Bereichs 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz bei der Genehmigungsbehörde werden diese Fragen zunächst auf der Grundlage des heutigen Kenntnisstandes beantwortet.
Anlässlich der Akteneinsicht wurde die Genehmigungsbehörde darum gebeten, eine Reihe von Kopien aus den Genehmigungsunterlagen zur Verfügung zu stellen, die noch nicht vorliegen. Sollten sich aus ihnen neue Erkenntnisse ergeben, die eine andere rechtliche Beurteilung begründen, wird erneut berichtet werden.

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Antworten wird hier zunächst kurz der zugrunde liegende Sachverhalt geschildert:

Bei der Deponie Schönberg/Ihlenberg handelt es sich um eine bestehende Abfallbeseitigungsanlage gemäß § 39 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die als genehmigte Altdeponie gilt.
Mit Datum vom 29. Januar 2013 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) der Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft mbH eine Plangenehmigung nach § 35 Abs. 3 KrWG für die Errichtung einer sog. Multi-Funktionalen Abdichtung (MFA) auf der Deponie Ihlenberg erteilt.
Es handelt sich dabei um ein Abdichtungssystem zur baulichen und betrieblichen Trennung des Deponieabschnittes 7 von dem im Anlehnungsbereich unterlagernden vorhandenen Deponieabschnitt. Die MFA hat gleichzeitig die Funktion einer Oberflächenabdichtung für Teile des darunter lagernden Deponieabschnittes sowie einer Basisabdichtung für Teile des Deponieabschnittes 7.
Die Hansestadt Lübeck hat erstmals am 10.01.2014 aufgrund einer Mail eines Einwohners der Stadt Schönberg an Herrn Senator Möller von dieser Plangenehmigung erfahren.

Die wesentliche Änderung einer Deponie bedarf nach § 35 Abs.2 KrWG der Planfeststellung. In dem Planfeststellungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.
In dem Bescheid vom 29.01.2013 ist ausgeführt, dass es sich bei der Genehmigung der MFA um eine wesentliche Änderung der Deponie handele.
Für sie wurde jedoch kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, sondern gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 KrWG eine Plangenehmigung erteilt. Wenn die wesentliche Änderung einer Deponie oder ihres Betriebes beantragt wird, ist dies zulässig, soweit die Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein in § 2 Abs.1 Satz 2 UVPG genanntes Schutzgut haben kann.

Zu den einzelnen Fragen:

1.

In welcher Form kann eine Klage gegen die Plangenehmigung vom Januar 2013 für eine Multi-Funktions-Abdichtung auf Teilen der Deponie Schönberg/Ihlenberg fristgerecht von der Hansestadt Lübeck auf den Weg gebracht werden (unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gremien oder als Trägerin öffentlicher Belange)?

Die Plangenehmigung vom 29.01.2013 stellt einen Verwaltungsakt dar, gegen den, ggfs. nach Durchführung eines Vorverfahrens, grundsätzlich eine Anfechtungsklage möglich ist.
Die Frist für die Erhebung einer Anfechtungsklage beträgt gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO grundsätzlich einen Monat nach Bekanntgabe, wenn dem Bescheid eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt ist. Dasselbe gilt nach § 70 VwGO für die Frist zur Einlegung eines Widerspruches.
Die Hansestadt Lübeck ist nicht Adressatin der Plangenehmigung sondern sog. Drittbetroffene. Die Plangenehmigung wurde ihr deshalb auch nicht von der Erlassbehörde bekanntgegeben, sie ist ihr lediglich durch Dritte zur Kenntnis gegeben worden. In einem solchen Fall richtet sich die Rechtsbehelfsfrist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben. Die ganz herrschende Auffassung in der Rechtsprechung geht dabei davon aus, dass dann, wenn keine besonderen Umstände vorliegen, binnen eines Jahres nach Kenntnis oder Kennenmüssen eines Verwaltungsaktes ein Rechtsbehelf eingelegt werden muss. Das folgt daraus, dass selbst im Falle einer Bekanntgabe mit fehlender oder falscher Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 Abs. 2 VwGO eine Jahresfrist für die Klagerhebung gilt.
Da die Hansestadt Lübeck nach Auskunft des Bereichs 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz erstmals mit E-Mail vom 10.01.2014 an Herrn Senator Möller auf diese Entscheidung aufmerksam gemacht worden ist, ist davon auszugehen, dass die Frist für die Erhebung eines Rechtsbehelfes frühestens am 10.01.2014 beginnt und damit erst am 10.01.2015 bzw. - da dieses Fristende auf einen Sonnabend fällt - am 12.01.2015 abläuft. Nach dem derzeit bekannten Sachverhalt ist nicht davon auszugehen, dass es darüber hinaus eine öffentliche Bekanntgabe des Vorhabens oder der Entscheidung gibt, die diese Frist verkürzt. Auch weitere Umstände, die für die HL eine frühere Kenntnis oder ein Kennenmüssen der Plangenehmigung begründen sind nicht bekannt. Insbesondere aus der Tatsache, dass der vorzeitige Baubeginn bereits im Mai 2012 für die Dauer von zunächst sechs Monaten und sodann im November 2012 für weitere sechs Monate zugelassen wurde, ergibt sich nichts anderes.

Nach derzeitigem Kenntnisstand läuft eine Rechtsbehelfsfrist der Hansestadt Lübeck gegen die Plangenehmigung vom 29.01.2013 damit am 12.01.2015 ab.

Bei der Entscheidung über die Einlegung von Rechtsbehelfen wie die Erhebung einer Klage gegen die Plangenehmigung für die Deponie Schönberg/Ihlenberg handelt es sich um eine

wichtige Angelegenheit, die grundsätzlich der Bürgerschaft vorbehalten ist (§ 27 GO). Das würde auch für den Fall gelten, dass die Hansestadt Lübeck, was allerdings nicht der Fall ist, als Trägerin öffentlicher Belange klagebefugt wäre.

2.
Gibt es die Möglichkeit, eine Klage fristgerecht einzureichen und die Begründung oder eine längere Fassung nach Fristablauf nachzureichen?

Zur Wahrung der Klagefrist reicht es grundsätzlich aus, nur die Klageschrift mit dem Anfechtungsantrag einzureichen. Die Begründung kann später ergänzt werden.

3.
Ist die HL in dieser Angelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen klagebefugt z.B. allgemein als unmittelbare Nachbarin des Kreis Nordwestmecklenburg, oder auch insbesondere als Betroffene über die Umweltpfade Luft, Grundwasser, Oberflächengewässer, als Betroffene des Umstandes, dass die Deponie nicht nach den Standards eines Planfeststellungsverfahrens eingerichtet wurde und dass sich die Mängel der Anfangsphase durch weitere Nutzungen der alten Teile (Anlehnung neuer Ablagerungen an die alten Halden) summieren, als betroffene Gemeinde, der gegenüber unter Umständen formale oder substantielle Mängel oder Versäumnisse bei Deponie-Erweiterungen quantitativer oder qualitativer Art hinsichtlich ihres Rechts, angehört zu werden, feststellbar sind (z.B. nicht erfolgte Informationen an den Lübecker Bürgermeister bzw. die Verwaltungsstellen), oder in anderer Hinsicht?

Allein aufgrund einer räumlichen Nachbarschaft besteht keine Klagebefugnis gegen einen Verwaltungsakt und damit auch eine Plangenehmigung.
Für eine Klagebefugnis ist es vielmehr erforderlich, dass geltend gemacht werden kann, dass die Genehmigung rechtswidrig ist und – zusätzlich – die Hansestadt Lübeck dadurch in ihren Rechten beeinträchtigt wird. Eine möglicherweise verletzte Rechtsnorm muss deshalb zumindest auch dem Schutz der Hansestadt Lübeck dienen und nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit.
In diesem Zusammenhang kommt der Hansestadt Lübeck kein Grundrechtsschutz zu. Sie ist auch nicht befugt, stellvertretend Rechte ihrer Einwohner, insbesondere nicht solcher auf Leben und Gesundheit, Eigentum aber auch allgemeine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes oder andere der Allgemeinheit dienende Interessen geltend zu machen (vgl. Kopp/Schenke, § 42 VwGO, Rn. 137).
In Frage kommt als durch die Plangenehmigung verletztes Rechtsgut hier grundsätzlich nur das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht, insbesondere das Planungsrecht als Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie in Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG). Eine

Verletzung der Planungshoheit läge beispielsweise dann vor, wenn weite Teile des Gemeindegebietes durch eine Maßnahme der Planung entzogen würden. Im Fall der hier zu prüfenden Plangenehmigung könnte man daran denken, dass von den Änderungen auf der Deponie so schwerwiegende Auswirkungen auf die Hansestadt Lübeck ausgehen, dass die gemeindliche Selbstverwaltungshoheit betroffen ist.
Dafür ist derzeit aber nichts erkennbar.
Der Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz hat die Unterlagen zur Genehmigung der Deponie durchgesehen. Er kommt danach zu dem Ergebnis, dass die von der Genehmigung ermöglichten tatsächlichen Änderungen auf dem Deponiegelände zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen insbesondere zu Immissionen wie z.B. Staub, Geruch, Lärm oder Wasser von der Deponie zusätzlich zu den bisherigen führen können. Die MFA vergrößert also nicht das derzeitige Gefahrenpotential.

Auch die Tatsache, dass statt eines Planfeststellungsverfahrens ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt wurde, begründet, unabhängig davon, ob dies zu Recht oder Unrecht geschehen ist, für sich genommen keine Klagebefugnis. Maßgeblich ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ob das jeweilige Fachgesetz ein subjektives Recht auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zuerkennt. Das ist hier nicht der Fall.
Allein durch die möglicherweise fehlerhafte Wahl des Genehmigungsverfahrens kann eine Gemeinde nicht in ihren Rechten verletzt sein (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 03.07.2012, Au 6 K 10.1754, Rn. 50).

Da ein Änderungsverfahren, wie hier das durch die Plangenehmigung durchgeführte, nur im Hinblick auf neue oder weitergehende Belastungen Klagemöglichkeiten eröffnet, nicht aber im Hinblick auf die Festsetzungen der bereits vorhandenen Genehmigung bzw. fingierten Planfeststellung, könnten mit einer Klage zudem auch nicht Beeinträchtigungen durch die Altdeponie aufgegriffen werden.
Allein die Verletzung von Anhörungsrechten, ihr Bestehen unterstellt, begründete ebenfalls keine Klagebefugnis.
Auch die Tatsache, dass eine Kommune wie die Hansestadt Lübeck im Genehmigungsverfahren von Fall zu Fall als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist, begründet schließlich für den Fall einer Nichtbeteiligung kein subjektives Klagerecht.

In Betracht kommt aber eine Klagebefugnis auf der Grundlage von § 4 des Gesetzes über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG).
Nach § 4 Abs.1 UmwRG kann die Aufhebung einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 1 Abs.1 Satz 1 Nr.1 UmwRG verlangt werden, wenn u.a. eine nach den

Vorschriften des UVPG erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt wurde oder wenn eine durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls über die UVP-Pflichtigkeit nicht dem Maßstab von § 3a Satz 4 UVPG entspricht.
Voraussetzung für ein Klagerecht wäre allerdings (vgl. auch Urteil des EuGH v. 07.11.2013, Az.: C- 72/12) auch hier, eine Planbetroffenheit geltend machen zu können. Dafür ist aber nichts ersichtlich.
Wenn Gemeinden wie vorliegend ‚nicht geltend machen können, durch die Plangenehmigung in ihren Rechtspositionen aus Art 28 Abs.2 GG oder sonstigen sachlich-räumlichen Bezügen (z.B. Betroffenheit von Grundstücken im Gemeindeeigentum) beeinträchtigt zu sein, steht ihnen schließlich auch kein unmittelbares Klagerecht aus Art. 10a UVP-Richtlinie zu (s. auch Gärdiz „Verwaltungsgerichtlicher Rechtsschutz im Umweltrecht“, NVwZ 2014, S. 1 und Siegel „Ausweitung und Eingrenzung der Klagerechte im Umweltrecht“, NJW 2014, S. 973).

Damit ist zusammenfassend festzustellen, dass eine Anfechtungsklage der Hansestadt Lübeck gegen die Plangenehmigung bereits unzulässig sein dürfte, weil keine Rechtsverletzung dargelegt werden könnte.
Dass eine Klage gegen die Plangenehmigung begründet werden könnte, ist deshalb ebenfalls nicht zu erkennen.

4.

Stärkt es die Argumente für eine Klagebefugnis der HL und die Aussicht auf Erfolg einer Klage, wenn unter anderem der bereits eingetretene Grundwasserschaden „Bockholzberg“, der durch gutachterlichen Nachweis durch und durch das Sondermessprogramm „Bockholzberg“ als Deponie-verursacht feststeht, als Begründung angeführt wird?

Der Grundwasserschaden am Bockholzberg wurde nach hiesiger Kenntnis bereits Ende der 90er Jahre bekannt. Es handelt sich i.w. um Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, 2004) nördlich der Deponie mit halogenhaltigen Lösungsmitteln (LHKW), Arsen und Benzol im sog. Stockwerk I des Grundwassers.
Schon aufgrund des zeitlichen Ablaufes kann dieser Schaden nicht mit der jetzt genehmigten Maßnahme in Verbindung stehen. Unabhängig davon, dass die Kontamination von den zuständigen Behörden als gering ausgedehnt und von geringem Gefährdungspotential eingeschätzt wird, kann aus ihm für eine Klagebefugnis gegen eine Genehmigung für eine mit ihm in keinem Zusammenhang stehende Genehmigung nichts hergeleitet werden.

5.

Wie ist die Erfolgsaussicht einer Klage gegen die Plangenehmigung von Januar 2013 einzuschätzen, z.B. aufgrund des Umstands, dass die Deponie durch die Plangenehmigung erheblich geändert wird, sowie unter der bestehenden Voraussetzung, dass ein Planfeststellungsverfahren in dieser Angelegenheit der Regelfall ist und die vorliegende Plangenehmigung nur eine Ausnahme?

Dass eine Klage gegen die Plangenehmigung Erfolg haben könnte, ist nach derzeitiger Kenntnis nicht anzunehmen. Die Hansestadt Lübeck wäre aus den in den Antworten zu den Fragen 3 und 4 dargelegten Gründen voraussichtlich schon nicht in der Lage eine Rechtsverletzung darzulegen und damit die Zulässigkeit einer Klage zu begründen.
Eine Plangenehmigung ist nach den gesetzlichen Regelungen der Erteilung einer Genehmigung aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens gleichwertig, wenn die Voraussetzungen für sie vorliegen. Ist das der Fall, wogegen im vorliegenden Fall bisher nichts spricht, begründet allein diese Verfahrenswahl keine Erfolgsaussichten für eine Klage.

6.
Kann eine Klage der Stadt gegen die Plangenehmigung von Januar 2013 mit dem ausdrücklichen Ziel geführt werden, die Plangenehmigung durch ein Planfeststellungsverfahren zu ersetzen?

Wie schon bei Frage 3 ausgeführt, ist kein Anhaltspunkt dafür zu erkennen, dass die einschlägigen Fachgesetze der Hansestadt Lübeck subjektive Rechte auf die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zuerkennen. Allein durch die möglicherweise fehlerhafte Wahl des Genehmigungsverfahrens kann daher voraussichtlich schon keine Klagebefugnis, erst Recht aber keine Begründetheit der Klage dargelegt werden (vgl. BVerwG, Beschluss v. 19.12.2013, Az.: 9 B 44/13). Wie ebenfalls schon unter 3. ausgeführt, sind keine Aspekte erkennbar, mit denen erfolgreich eine Verletzung von Rechten der Hansestadt Lübeck behauptet werden könnten.

7.
Kann der Bürgermeister mit den Lübecker Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, von sich aus und ohne Gremienbeschlüsse Klage einreichen?

Bei der Frage der Klagerhebung gegen die Deponie Schönberg handelt es sich um eine wichtige Angelegenheit, die gemäß § 27 Abs. 1 GO der Bürgerschaft vorbehalten ist. Eine Übertragung solcher Angelegenheiten etwa auf den Bürgermeister oder einen Ausschuss ist nicht erfolgt, so dass der Bürgermeister grundsätzlich, von dem hier nicht gegebenen Fall

eines Eilfalles nach § 65 Abs. 4 GO abgesehen, für eine Klageerhebung eines vorherigen Bürgerschaftsbeschlusses bedürfte.
Da allein die Tatsache, dass die Hansestadt Lübeck als Trägerin öffentlicher Belange betroffen ist, zu keiner Klagebefugnis führt, sondern nur dann, wenn die Hansestadt Lübeck in ihren Rechten (insbesondere der Selbstverwaltungsgarantie aus Art 28 GG) betroffen ist, kann der Bürgermeister ohne vorherige Gremienzustimmung auch nicht unter diesem Aspekt aus eigenem Entschluss Klage erheben.

8.
Ist es günstiger, eine Klägerin gegen die Plangenehmigung durch Übernahme des Kostenrisikos zu unterstützen, als die Klage mit eigenem Personal – und anderem –aufwand selbst zu führen?

Da nach dem vorstehend Ausgeführten eine Klage der Hansestadt Lübeck nach derzeitiger Erkenntnis aussichtslos ist, müsste sie für ein dennoch erhobenes Klageverfahren die Kosten tragen. Geht man von einem möglichen Streitwert von 60.000,-- EUR aus, betrüge das finanzielle Klagerisiko in etwa 10.000,-- EUR, wenn beide Seiten im Verfahren anwaltlich vertreten sind.
Der Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichte für das Jahr 2013 führt für Verbandsklagen (auch von Umweltverbänden) einen Regelstreitwert von 15.000,-- bis 30.000,-- EUR auf. Dies führte im Fall des Unterlegens zu geringeren Kosten.

Anlagen :

Bürgermeister Bernd Saxe

► Nr. VO/2014/01665
öffentlich

Lübeck, 03.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Susanne Schaefer (E-Mail: schaefer@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1061)

Anfrage von Andreas Zander zum Thema Mindestlohn bei der Firma Nordbrief (Ergänzung zu VO/2014/01299)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Anhörung

Anfrage:

1. Ist es richtig, dass Bürgermeister Bernd Saxe dem städtischen Postdienstleister Nordbrief einen Auftrag entziehen will, siehe Spiegel 20/2014?
2. Warum wurden bei der Vergabe an Nordbrief keine Mindestlöhne vertraglich vereinbart?
3. Warum hat die Verwaltung die Frage vom Januar, ob ihr Erkenntnisse vorliegen, dass Nordbrief seine Beschäftigten unterhalb einer Grenze von € 9,18 brutto/Stunde entlohnt, nicht beantwortet?
4. Beschäftigt die Firma Nordbrief nach Kenntnis der Stadt Lübeck im Lübecker Umland Hybridzusteller zu geringeren Stücklöhnen?
5. Welche Löhne zahlt das Unternehmen Nordbrief nach Kenntnis der Stadt seinen Zustellern?
6. Welche Auswirkungen wird das von der Bundesregierung eingebrachte Tarifautonomiestärkungsgesetz auf die Kosten der Postzustellung durch Nordbrief haben?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2014/01676
öffentlich

Lübeck, 04.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Sina Peisker (E-Mail: sina.peisker@luebeck.de Telefon: 122-2372)

Anfrage von BM Ragnar Lüttke bzgl. Statik des Schrangen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Nach Aussage der Polizei darf der untere Schrangen, genauer der asphaltierte und der mit Pollern abgegrenzte Bereich, nicht befahren werden und es dürfen auch keine Bühnen oder andere schwere Installationen aufgestellt werden.

Fragen:

1. Ist nach den Bauarbeiten auf dem unterkellerten Bereich eine andere statische Situation eingetreten?
2. Wie hoch darf die Belastung sein?
3. Wenn Schäden aufgetreten sind, sind dadurch Kosten entstanden?
4. Sind die Bebauungspläne aufgrund einer beeinträchtigen Traglast geändert worden?
5. War die Entscheidung zur Asphaltierung auch der beeinträchtigten Traglast geschuldet?

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01741
öffentlich

Lübeck, 17.06.2014

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Matthias Drever (E-Mail: matthias.drever@luebeck.de Telefon: 122-6630)

Beantwortung einer Anfrage bzgl. Statik des Schrangen (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Anfrage von BM Ragnar Lüttke im Hauptausschuss am 10.06.2014 bzgl. Statik des Schrangen (VO/2014/01676)

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

- [ ] Ja
- [X] Nein

Die Beteiligung ist nicht erforderlich, weil die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Anfrage und Antwort nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- [X] neu
- [ ] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [X] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Anfrage vom BM Ragnar Lüttke bzgl. Statik des Schrangen

Anfrage:
Nach Aussage der Polizei darf der untere Schrangen, genauer der asphaltierte und der mit Pollern abgegrenzte Bereich, nicht befahren werden und es dürfen auch keine Bühnen oder andere schwere Installationen aufgestellt werden.

Fragen:
1. Ist nach den Bauarbeiten auf dem unterkellerten Bereich eine andere statische Situation eingetreten?
2. Wie hoch darf die Belastung sein?
3. Wenn Schäden aufgetreten sind, sind dadurch Kosten entstanden?
4. Sind die Bebauungspläne aufgrund einer beeinträchtigen Traglast geändert worden?
5. War die Entscheidung zur Asphaltierung auch der beeinträchtigten Traglast geschuldet?

Antwort:

zu 1.
Ja. Das vorhandene Tragwerk unter dem unteren Schrangen (unterirdische Karstadtverbindung) wurde im Rahmen der Bauvorbereitung durch einen Statiker im Hinblick auf den geplanten neuen Oberflächenbelag überprüft. Bedingt durch die neue, größere Auflast des Oberflächenmaterials aus Natursteinen hat sich die zulässige Belastungsklasse von SLW 30 (Lkw bis 30 to) auf SLW 16 (Feuerwehrfahrzeug) verringert.

zu 2.
Der plattierte Bereich links und rechts neben der Asphaltfläche entspricht nicht den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO). Grund hierfür ist die vorhandene geringe Aufbaustärke zum anstehenden unterirdischem Gebäude von nur 12 bis maximal 30 cm. Um dem hohen gestalterischen Anspruch des Projektes gerecht zu werden, wurde hier die Sonderbauweise „Natursteinplatten in gebundener Bauweise“ gewählt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist möglich (s. a. 1). Eine dauerhafte Befahrung - auch durch kleinere Lieferfahrzeuge - führt jedoch mittelfristig zu Oberflächenschäden bzw. einem verstärkten Unterhaltsaufwand. Hierzu gehören die regelmäßige Erneuerung der Fugen und der Austausch von beschädigten Platten einschließlich der entsprechend erhöhten Versicherungspflicht insbesondere für die Fußgänger.
Die Asphaltfläche wird noch in diesem Jahr mit Sitzmöbeln ausgestattet. Eine Befahrung dieser Fläche ist somit aus Platzgründen nicht mehr möglich.

zu 3.
Es wurde ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Der Zustand der Karstadtverbindung wurde vor Baubeginn ausreichend dokumentiert. Die Bauarbeiten haben zu keinen relevanten Schäden geführt. Die geringen Abplatzungen an der Karstadtfassade wurden durch die Baufirma behoben. Der Hansestadt Lübeck sind keinerlei Kosten entstanden.

zu 4.
Nein, siehe auch Beantwortung Frage 1.

Zu 5.
Nein. Die Asphaltfläche ist als Platzhalter für ein mögliches späteres Gebäude gedacht, stellt somit eine temporäre Lösung dar. Hier wurde lediglich die Asphaltdeckschicht in einer Stärke von 3 bis 4 cm saniert.

Anlagen :

Senator/in Annette Borns

► Nr. VO/2014/01677
öffentlich

Lübeck, 04.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Sina Peisker (E-Mail: sina.peisker@luebeck.de Telefon: 122-2372)

Anfrage von BM Ragnar Lüttke bzgl. Zusammenlegung der Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Der Bereich Bauordnung und Stadtplanung soll im Bereich Bau zusammengelegt werden. Das führt in den Bereich, da Stellen eingespart werden sollen, zu Arbeitsverdichtung. Ferner gibt es rechtliche Bedenken.

Fragen:
1. Ist der Arbeitsverdichtung einer Aufgabenkritik vorausgegangen?
2. Welche Aufgaben sollen demnach wegfallen?
3. Sind die rechtlichen Bedenken geprüft worden?
4. Kann, falls vorhanden, dieser Prüfbericht dem Protokoll angehängt werden?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2014/01678
öffentlich

Lübeck, 04.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Sina Peisker (E-Mail: sina.peisker@luebeck.de Telefon: 122-2372)

Anfrage von BM Ragnar Lüttke bzgl. Tariflicher Einstufung bei der GHL

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Für den von Outsourcing, bzw. Privatisierung bedrohten Bereich der städtisch Reinigung GHL wurde bereits 2009 von der Bürgerschaft die Einführung der TvöD Entgeltgruppe 1 zugelassen.

Fragen:

1. Wie viele der Beschäftigten sind in Entgeltstufe 1 eingegliedert?
2. Wie oft wird ein Vertrag verlängert bis ein unbefristetes Arbeitsverhältnis begründet werden kann, und somit die Entgeltstufe steigt?
3. Wie hoch ist die Gefahr des Outsourcing, bzw. der Privatisierung, um wieder die üblichen und angemessen Entgeltstufen einzuführen?
4. Gibt es eine vertragliche Übereinkunft über die Laufzeit der Entgeltstufe 1?
5. Wie hoch wäre die finanzielle Auswirkung, bei Abschaffung der Entgeltstufe 1, zugunsten der regulären Entgeltstufe 2?

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01737
öffentlich

Lübeck, 17.06.2014

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Lasse Jahn (E-Mail: lasse.jahn@luebeck.de Telefon: 122 - 1646)

Antwort auf eine Anfrage betr. Tarifliche Einstufung bei der GHL

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Anfrage von Bürgerschaftsmitglied Herrn Ragnar Lüttke vom 04.06.2014

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: keine
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:
[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Antwort:
Für den von Outsourcing, bzw. Privatisierung bedrohten Bereich der städtischen Reinigung GHL wurde bereits 2009 von der Bürgerschaft die Einführung der TvöD Entgeltgruppe 1 zugelassen.

1. Wie viele der Beschäftigten sind in Entgeltstufe 1 eingegliedert?

Insgesamt sind im GMHL mit Stand Mai 2014 255 Reinigungskräfte beschäftigt. Von diesen Reinigungskräften sind 68 in die Entgelt**gruppe** 1 und 187 in die Entgelt**gruppe** 2 TVöD eingruppiert.

2. **Wie oft wird ein Vertrag verlängert bis ein unbefristetes Arbeitsverhältnis begründet werden kann, und somit die Entgeltstufe steigt?**

Da der Bedarf an Reinigung (qualitativ und quantitativ) einem ständigen Wechsel unterliegt, werden neue Arbeitsverträge befristet geschlossen (in der Regel 1 Jahr) und bei fortdauerndem Reinigungsbedarf wird entweder ein weiterer befristeter Vertrag oder ggf. ein unbefristetes Arbeitsverhältnis geschlossen. Die Vergütung erfolgt unabhängig von der Art des Arbeitsverhältnisses generell nach Entgeltgruppe 1 (es handelt sich um tarifgerecht bewertete Stellen, siehe dazu auch Punkt 4).

Die Entgelt**gruppe** 1 umfasst 5 Entwicklungsstufen. Einstellungen erfolgen in der Entwicklungsstufe 2 (Eingangsstufe). Die jeweils nächste **Stufe** wird nach 4 Jahren in der vorangegangenen **Stufe** erreicht. Ein Wechsel in eine andere Entgelt**gruppe** erfolgt bei Änderung des Vertragsverhältnisses (befristet zu unbefristet) nicht.

3. **Wie hoch ist die Gefahr des Outsourcing, bzw. der Privatisierung, um wieder die üblichen und angemessen Entgeltstufen einzuführen?**

Sollten neu eingestellte Reinigungskräfte in die Entgelt**gruppe** 2 TVöD eingruppiert werden, so würden die Personalkosten deutlich steigen. Das würde dazu führen, dass die mit städtischen Beschäftigten durchzuführenden Reinigungsleistungen entsprechend teurer wären. Die Gefahr, die städtische Reinigung „outzusourcen“, wäre aufgrund eines Vergleiches mit externen Reinigungsunternehmen entsprechend hoch, da man mit der Entgelt**gruppe** 2 TVöD nicht mehr konkurrenzfähig wäre. Die Eingruppierung in die Entgelt**gruppe** 1 erfolgt jedoch nicht willkürlich, sondern tarifgemäß (siehe dazu auch Punkt 4).

4. **Gibt es eine vertragliche Übereinkunft über die Laufzeit der Entgeltstufe 1?**

Die Entgelt**gruppe** 1 (einfachste Tätigkeiten) ist im Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) verankert und unterliegt daher keiner Laufzeit. Bei freiwerdenden Stellen werden neueingestellte Reinigungskräfte in die Entgelt**gruppe** 1 eingruppiert, da alle Reinigungsstellen im Stellenplan mit der Entgelt**gruppe** 1 ausgewiesen sind. Die in der Entgelt**gruppe** 2 eingruppierten Beschäftigten verbleiben in ihrer Entgelt**gruppe** (Besitzstand).

5. **Wie hoch wäre die finanzielle Auswirkung, bei Abschaffung der Entgeltstufe 1, zugunsten der regulären Entgeltstufe 2?**

Mit Stand heute würden die Personalkosten um rund 290.000,- Euro/jährlich steigen, wenn die 68 Beschäftigten, die in Entgelt**gruppe** 1 eingruppiert sind, nach Entgelt**gruppe** 2 TVöD bezahlt würden. Da die Tätigkeiten jedoch tarifgemäß der Entgelt**gruppe** 1 entsprechen, würde sich hier ggf. die Frage einer übertariflichen Leistung stellen.

Bei der Berechnung wurden die für 2014 vom Bereich 1.110 – POS prognostizierten Personalkostendurchschnittswerte zugrundegelegt.

Anlagen :

Senator/in Annette Borns

► Nr. VO/2014/01679
öffentlich

Lübeck, 04.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Sina Peisker (E-Mail: sina.peisker@luebeck.de Telefon: 122-2372)

Anfrage vom BM Ragnar Lüttke bzgl. Wartung und Instandhaltung von Gaslaternen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Aktuell soll die Kontrolle, Pflege, Wartung und Instandsetzung der Lübecker Gaslaternen durch eine externe Firma erledigt werden.

Fragen:

1. Seit wann ist eine externe Firma damit beauftragt?
2. Welche Kosten entstehen dadurch?
3. Wie viel Personal bräuchte die Stadt um diese Aufgabe selber zu erledigen?
4. Wie viele Mitarbeiter der Stadt sind aktuell für diese Aufgabe bereits qualifiziert?
5. Wie viele Kosten könnten durch eine Erledigung dieser Aufgabe durch Personal der Stadt gespart werden?

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2014/01755**
öffentlich

Lübeck, 24.06.2014

Bearbeitung: Henning Junge (E-Mail: henning.junge@luebeck.de Telefon: 122-1026)

Stellenausschreibungen für
a) hauptamtliche SenatorIn Fachbereich Kultur und Bildung
b) hauptamtliche SenatorIn Fachbereich Planen und Bauen

Die Texte für die Stellenausschreibungen für

a) hauptamtliche/r SenatorIn Fachbereich Kultur und Bildung
b) hauptamtliche/r SenatorIn Fachbereich Planen und Bauen

sind als Anlagen beigefügt.

Es ist beabsichtigt, die Stellenausschreibungen wie folgt zu veröffentlichen:

Printmedien:
Die ZEIT, LN, KN, Hamburger Abendblatt, zusätzlich „Bauwelt“ für FBL Planen und Bauen

Internet-Portale:
www.bekanntmachungen.luebeck.de/stellen
www.interamt.de
www.kulturmanagement.net/stellenmarkt/prm/43/0/index.html (nur FB Kultur und Bildung)

Hinweis:
Diese Vorlage ersetzt die Vorlage VO/2014/01745; die Anlage Stellenausschreibung für den FB Planen und Bauen wurde ausgetauscht.

Hansestadt LÜBECK

Die Hansestadt Lübeck sucht zum 01.01.2015

eine hauptamtliche Stadträtin (Senatorin) bzw.
einen hauptamtlichen Stadtrat (Senator)

für den Fachbereich Kultur und Bildung wegen Ablauf der Amtszeit der Stelleninhaberin.

Der Fachbereich umfasst derzeit den Bereich Kultur mit Museen, Stadtbibliothek, Archiv, Volkshochschule, Denkmalpflege und Archäologie, den Bereich Schule und Sport, die Bereiche Kindertagesbetreuung, Jugendarbeit sowie Familienhilfen. Dem Fachbereich sind der Eigenbetrieb Lübecker Schwimmbäder sowie die Theater Lübeck gGmbH und die Musik – und Kongresshallen GmbH zugeordnet. Änderungen des Aufgabenbereiches im Rahmen einer Neuorganisation der Stadtverwaltung bleiben vorbehalten.

Die Amtszeit beträgt 6 Jahre, eine Wiederwahl ist möglich. Die Besoldung richtet sich nach der Besoldungsgruppe B 4 / B 5 SHBesG. Die hauptamtliche Stadträtin / Der hauptamtliche Stadtrat ist dem Bürgermeister direkt unterstellt und wird zur Beamtin auf Zeit / zum Beamten auf Zeit ernannt.

Die Wahl erfolgt gemäß § 67 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein.

Gesucht wird eine qualifizierte Persönlichkeit, die für dieses Amt die erforderliche Eignung, Befähigung und Sachkunde besitzt und am Wahltag das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Kommunikativer Führungsstil und team- und projektorientiertes Arbeiten werden ebenso vorausgesetzt wie die Fähigkeit, Belange des Fachbereiches gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit überzeugend zu vertreten. Die vielfältigen Anforderungen der Aufgabe erfordern umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen einer Kommunalverwaltung sowie fachliche Kenntnisse des gesamten Themenspektrums des Fachbereichs. Eine Wohnsitznahme in der Hansestadt Lübeck wird erwartet.

Die Wahl erfolgt durch die Lübecker Bürgerschaft (Stadtvertretung) im Meiststimmverfahren; die derzeitige Sitzverteilung: CDU 16, SPD 16, Bündnis 90/Die Grünen 8, Bürger für Lübeck 2, FDP 2, Linke 2, Partei-Piraten 2, fraktionslos 1. Das Vorschlagsrecht steht dem Bürgermeister, den Fraktionen und den einzelnen Mitgliedern der Bürgerschaft zu.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel der beruflichen Gleichstellung von Frauen und Männern auf der Grundlage des Frauenförderplans. Da die Hansestadt Lübeck eine Erhöhung des Frauenanteils anstrebt, werden qualifizierte Frauen ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Die Hansestadt Lübeck ist bemüht, das ehrenamtliche Engagement ihrer Mitarbeiter/innen zu fördern. Erfahrungen und Fähigkeiten aus ehrenamtlicher Tätigkeit, die als Qualifikation anhand des Stellenanforderungsprofils von Bedeutung sind, werden bei der Stellenbesetzung berücksichtigt.

Schwerbehinderte Bewerber/innen werden bei gleicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bewerbungen mit vollständigen Unterlagen einschließlich aktueller dienstlicher Beurteilungen, Arbeitszeugnissen sowie Nachweisen über absolvierte Fortbildungen werden unter dem Kennwort „Senatorin / Senator Fachbereich Kultur und Bildung“ innerhalb von vier Wochen nach Erscheinen dieser Anzeige erbeten an die

Hansestadt Lübeck - Der Bürgermeister -
Personal- und Organisationsservice
Fischstr. 2 – 6
23552 Lübeck

Das Einverständnis für die Weiterleitung der Bewerbung an die in der Lübecker Bürgerschaft vertretenen Fraktionen und einzelne Mitglieder der Bürgerschaft wird vorausgesetzt.

Hansestadt LÜBECK

Die Hansestadt Lübeck sucht zum 01.05.2015

eine hauptamtliche Stadträtin (Senatorin) bzw.
einen hauptamtlichen Stadtrat (Senator)

für den Fachbereich Planen und Bauen wegen Ablauf der Amtszeit des Stelleninhabers.

Die reichhaltige historische Bausubstanz und das einzigartige Altstadtensemble wurden 1987 von der UNESCO in den Rang einer Welterbestätte erhoben. Es besteht ein Gestaltungsbeirat, der die Stadt bei bedeutenden Bauvorhaben berät.

Der Fachbereich umfasst derzeit die Bereiche Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudemanagement, Stadtgrün und Verkehr sowie die Lübeck Port Authority. Änderungen des Aufgabenbereiches im Rahmen einer Neuorganisation der Stadtverwaltung bleiben vorbehalten.

Die Amtszeit beträgt 6 Jahre, eine Wiederwahl ist möglich. Die Besoldung richtet sich nach der Besoldungsgruppe B 4 / B 5 SHBesG. Die hauptamtliche Stadträtin / Der hauptamtliche Stadtrat ist dem Bürgermeister direkt unterstellt und wird zur Beamtin auf Zeit / zum Beamten auf Zeit ernannt.

Die Wahl erfolgt gemäß § 67 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein.

Gesucht wird eine qualifizierte Persönlichkeit, die für dieses Amt die erforderliche Eignung, Befähigung und Sachkunde besitzt und am Wahltag das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Kommunikativer Führungsstil und team- und projektorientiertes Arbeiten werden ebenso vorausgesetzt wie die Fähigkeit, Belange des Fachbereiches gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit überzeugend zu vertreten. Die vielfältigen Anforderungen der Aufgabe erfordern umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen einer Kommunalverwaltung sowie fachliche Kenntnisse des gesamten Themenspektrums des Fachbereichs. Eine Wohnsitznahme in der Hansestadt Lübeck wird erwartet.

Die Wahl erfolgt durch die Lübecker Bürgerschaft (Stadtvertretung) im Meiststimmverfahren; die derzeitige Sitzverteilung: CDU 16, SPD 16, Bündnis 90/Die Grünen 8, Bürger für Lübeck 2, FDP 2, Linke 2, Partei-Piraten 2, fraktionslos 1. Das Vorschlagsrecht steht dem Bürgermeister, den Fraktionen und den einzelnen Mitgliedern der Bürgerschaft zu.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel der beruflichen Gleichstellung von Frauen und Männern auf der Grundlage des Frauenförderplans. Da die Hansestadt Lübeck eine Erhöhung des Frauenanteils anstrebt, werden qualifizierte Frauen ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Die Hansestadt Lübeck ist bemüht, das ehrenamtliche Engagement ihrer Mitarbeiter/innen zu fördern. Erfahrungen und Fähigkeiten aus ehrenamtlicher Tätigkeit, die als Qualifikation anhand des Stellenanforderungsprofils von Bedeutung sind, werden bei der Stellenbesetzung berücksichtigt.

Schwerbehinderte Bewerber/innen werden bei gleicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bewerbungen mit vollständigen Unterlagen einschließlich aktueller dienstlicher Beurteilungen, Arbeitszeugnissen sowie Nachweisen über absolvierte Fortbildungen werden unter dem Kennwort „Senatorin / Senator Fachbereich Planen und Bauen“ innerhalb von vier Wochen nach Erscheinen dieser Anzeige erbeten an die

Hansestadt Lübeck - Der Bürgermeister -
Personal- und Organisationsservice
Fischstr. 2 – 6
23552 Lübeck

Das Einverständnis für die Weiterleitung der Bewerbung an die in der Lübecker Bürgerschaft vertretenen Fraktionen und einzelne Mitglieder der Bürgerschaft wird vorausgesetzt.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01646
öffentlich

Lübeck, 27.05.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Thomas Manke (E-Mail: thomas.manke@luebeck.de Telefon: 122 - 1510)

Ergebnishaushalt 2015 – Fachbereichseckwerte

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Verfahren zur Aufstellung des Haushaltes 2015

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: AG Budgetierung (alle Fachbereiche)
Ergebnis: zur Kenntnis genommen

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		noch keine Relevanz
Die Maßnahme ist:	[x]	neu
	[x]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[x]	Ja - Begrenzung und Reduzierung des Fehlbedarfes im Ergebnishaushalt 2015

Bericht:
Um eine zeitgerechte Aufstellung des Haushaltes 2015 sicherzustellen, ist es erforderlich, im Juni 2014 die Fachbereichseckwerte und Vorgaben für die Aufstellung des Ergebnishaushaltes 2015 festzulegen.
In diesem Zusammenhang beabsichtige ich, nach Beratung im Hauptausschuss, folgende Festlegungen zu treffen:

1. Grundlage für die Ermittlung und Verteilung der Fachbereichseckwerte 2015 sind die beschlossenen Zuschussbudgets der Fachbereiche im Ergebnishaushalt 2014 (vgl. S.

186 Vorbericht). Nach Bereinigung um die einmaligen Veranschlagungen zum Hansetag (1,1 Mio. EUR) und zur Bauunterhaltung (5 Mio. EUR) ergeben sich die Referenzbudgets 2014 gemäß Anlage 1.

2. Die nach Fortschreibung der Budgetergebnisse festgestellten Überschreitungen der Eckwerte 2012, 2013 und 2014 bilden die Budgetvorgaben für die Fachbereiche für das Aufstellungsverfahren 2015. Dabei werden – wie bereits im Verfahren 2013 und 2014 praktiziert – die Überschreitungsbeträge auf 3 Jahre aufgeteilt. Für 2015 ergibt sich die Berücksichtigung des letzten Drittels der Budgetüberschreitung 2012, des 2. Drittels der Budgetüberschreitung 2013 sowie des 1.Drittels der Budgetüberschreitung 2014. Die genauen Zahlen ergeben sich aus der Anlage 2.

3. Für Tarif- und Besoldungssteigerungen, die für 2015 aufgrund abgeschlossener Tarifverträge absehbar sind bzw. die prognostiziert werden, wird ein anteiliger Ausgleich berücksichtigt und zwar 3% für Tarifbeschäftigte sowie 2% im Beamtenbereich. Die genauen Zahlen ergeben sich ebenfalls aus der Anlage 2.

4. Von den Fachbereichen sind danach bei den Anmeldungen zum Ergebnishaushalt 2015 folgende Fachbereichseckwerte einzuhalten (Anl. 2, Zeile 8):

	2015 **EUR**
⇒ **Fachbereich 1 – Bürgermeister:**	**-26.874.300**
⇒ **Fachbereich 2 - Wirtschaft und Soziales:**	**-26.855.200**
⇒ **Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung:**	**-24.066.800**
⇒ **Fachbereich 4 - Kultur:**	**-163.614.200**
⇒ **Fachbereich 5 - Planen und Bauen:**	**-44.510.600**
Gesamt:	**-285.921.100**

Der nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand prognostizierte **Fehlbedarf für 2015** kann durch die Begrenzung der Zuschussbudgets der Fachbereiche im Vergleich zu 2014 (71,2 Mio. EUR) zusätzlich verbessert werden und liegt unter Einbeziehung einer aktuellen Hochrechnung zu den Allgemeinen Deckungsmittel und den Vorabdotierungen bei der Sozialhilfe gemäß Anlage 3 (Zeile 9) bei **44,3 Mio. EUR** (die Konsolidierungshilfe des Landes ist dabei nicht enthalten, da diese nicht veranschlagt werden darf).

5. Parallel zur Umsetzung der Budgetvorgaben wird ein „Maßnahmenpaket 2015“ zum überjährigen Konsolidierungskonzept „Kondi-Fonds“ erarbeitet (jährliches Konsolidierungsvolumen 4,1 Mio. EUR) und in die Planungen zum Haushalt 2015 einbezogen. Maßnahmen hieraus wirken nicht „on Top“, sie kommen der Erfüllung der Budgetvorgaben zugute. Die Verbesserungen können außerdem den unter Ziff. 4 prognostizierten Fehlbedarf für 2015 weiter absenken.

6. Die Umsetzung der Budgetvorgaben zur Einhaltung der Fachbereichseckwerte ist insbesondere sicherzustellen durch eine nachhaltige und konsequente **Aufgabenkritik** (Aufgabenreduzierungen, Standardabsenkungen, Prozessoptimierungen) sowie eine strikte Ausschöpfung aller Ertragsmöglichkeiten. Bei allen Anstrengungen und Überlegungen müssen dabei die **Personalkosten** im besonderen Fokus stehen, um eine wirksame Begrenzung und Absenkung der Zuschussbudgets in den Fachbereichen im Sinne der Eckwerte gemäß Ziffer 4 auch erreichen zu können.

Eine nachhaltige und konsequente Aufgabenkritik kommt sowohl dem Fachbereich bei der Einhaltung der Eckwerte wie auch dem parallel zu erstellenden „Maßnahmenpaket 2015“ zum überjährigen Konsolidierungskonzept „Kondi-Fonds“ zugute (Ziff. 5).

7. Im Zuge der Ertragsprüfungen sind die seit 2005 geltenden Verfahrensregeln zur Dokumentation der Prüfergebnisse zur Anpassung der Erträge (Begründungspflicht insbesondere bei nicht vorgesehenen Erhöhungen) zu beachten.

8. Die Darstellung und Dokumentation der zur Einhaltung der Eckwerte erarbeiteten Ansätze, Vorschläge und Maßnahmen erfolgt über die bekannten **Maßnahmenlisten**. Diese sind ein Hauptbestandteil der **Perspektivgespräche** mit dem Bürgermeister. Nach Klärung und Abstimmung zum weiteren Umgang in diesen Bürgermeistergesprächen werden die Ansätze, Vorschläge und Maßnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Haushalt 2015 weiterverfolgt.

9. Die weitere Umsetzung der Tarif- und Besoldungssteigerungen bei den Personalkosten über die gemäß Ziff. 3 berücksichtigten anteiligen Ausgleiche hinaus ist im Rahmen der Einhaltung der Eckwerte gemäß Ziff. 4 abzudecken. Auch andere mögliche **Preis- und Kostensteigerungen** oder sonstige unvermeidbaren Mehrbelastungen sind durch geeignete Deckungsmaßnahmen und Budgetverbesserungen in den Fachbereichen innerhalb der Eckwerte aufzufangen. Dabei sind auch hier u.a. konsequent alle Ertrags-möglichkeiten auszuschöpfen.

10. Eine Übernahme neuer oder die Ausweitung bestehender **freiwilliger Aufgaben** bleibt entsprechend dem Haushaltsbegleitbeschluss 2004 generell ausgeschlossen. Zu beachten ist hier zusätzlich die Ziffer 3.2 der Richtlinie zur Umsetzung „Kondi-Fonds“.

11. Für die notwendige **Bauunterhaltung** sind für 2015 grundsätzlich mindestens die im Jahre 2014 veranschlagten Summen einzuplanen (ohne die einmalig für 2014 zusätzlich bereitgestellten 5 Mio. EUR).

    Die weitere Umsetzung des Hh-Begleitbeschlusses „Bauunterhaltung“ vom 27.11.2013 (VO/2013/01176) wird derzeit erarbeitet. Sollten sich daraus Änderungen und Anpassungen ergeben, die auch für Haushaltsaufstellungsverfahren 2015 relevant sind, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

    Bei der Planung und Durchführung der Bauunterhaltung haben Maßnahmen zur Substanzerhaltung und Maßnahmen aufgrund sicherheits- und feuerwehrtechnischer Auflagen Vorrang.

12. Eine Aktualisierung der Beträge zur Abrechnung von zentralen Overheadkosten (Umlagen/Verrechnungen) **- ILA -** ist auf der Basis der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) für den Haushalt 2015 vorgesehen. Entsprechend angepasste und aktualisierte Zahlenwerke werden dazu von zentraler Seite erhoben und in das Aufstellungsverfahren eingespeist.

13. Für die Realisierung von unvermeidbaren zusätzlichen Aufgaben oder Aufgabenintensivierungen sind grundsätzlich **keine Stellenplanausweitungen** vorzusehen. Notwendige Planstellen sind durch Umschichtung innerhalb des bestehenden Stellenplanes zu realisieren. Darüber hinaus sind derzeit unbesetzte, für die dauernde Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigte Planstellen, im Stellenplan zur Streichung vorzusehen.

14. Das doppische Rechnungswesen umfasst ab 2010 produktbezogene **mittelfristige Ergebnisplanungen**. Im Verfahren 2015 sind bei diesen bis 2018 vorzunehmenden Planungen neben der Berücksichtigung von absehbaren belastenden Entwicklungen auch bereits erkennbare und planbare entlastende Perspektiven und Entwicklungen einzubeziehen insbesondere auch vor dem Hintergrund der nach wie vor deutlich defizitären Gesamtlage des Haushaltes (Anlage 3).

Anlagen :

Anlage 1	Ermittlung der Referenzbudgets 2014
Anlage 2	Ermittlung der Fachbereichseckwerte 2015
Anlage 3	Gesamtprognose 2015
Anlage 4	Budgetergebnisse 2014 (nach Fortschreibung)

Bürgermeister Bernd Saxe

Fachbereichseckwerte 2015 Ermittlung der Referenzbudgets 2014

		Gesamt EUR	Fb. 1 EUR	Fb. 2 EUR	Fb. 3 EUR	Fb. 4 EUR	Fb. 5 EUR
1	**Zuschussbudgets HHPl 2014**	**-296.940.700**	**-28.233.400**	**-27.199.500**	**-24.266.200**	**-165.779.800**	**-51.461.800**
	Bereinigungen:						
1	einmalige Kosten Hansetag 2014		1.055.100				
2	einmalige Erhöhung Bauunterhaltung in 2014						5.000.000
3	**Referenzbudgets 2014**	**-290.885.600**	**-27.178.300**	**-27.199.500**	**-24.266.200**	**-165.779.800**	**-46.461.800**
4	Anteil am Referenzbudget 2014	100,00%	9,34%	9,35%	8,34%	56,99%	15,97%

Fachbereichseckwerte 2015: Ermittlung der Fachbereichseckwerte 2015

		Gesamt EUR	Fb. 1 EUR	Fb. 2 EUR	Fb. 3 EUR	Fb. 4 EUR	Fb. 5 EUR
1	**Referenzbudgets 2014 (Anlage 1)**	**-290.885.600**	**-27.178.300**	**-27.199.500**	**-24.266.200**	**-165.779.800**	**-46.461.800**
2	1/3 Budgetüberschreitung 2012*	-4.175.500	-413.300	-110.200	-528.800	-1.824.400	-1.298.800
3	1/3 Budgetüberschreitung 2013**	-2.766.600	-286.600	-258.700	-260.400	-993.100	-967.800
4	1/3 Budgetüberschreitung 2014***	-2.103.200	-80.300	-539.000	-141.900	-569.700	-772.300
5	anteiliger Ausgleich für Tarifsteigerung 2015 (3%)	3.159.900	308.200	393.000	321.000	1.153.500	984.200
6	anteiliger Ausgleich für Besoldungssteigerung 2015 (2%)	920.900	168.000	170.600	410.700	68.100	103.500
7	**Gesamtreduzierung Budgets FB'e 2015**	**-4.964.500**	**-304.000**	**-344.300**	**-199.400**	**-2.165.600**	**-1.951.200**
	prozentual	1,7%	1,1%	1,3%	0,8%	1,3%	4,2%
8	**Fachbereichseckwerte 2015** (1 minus 7)	**-285.921.100**	**-26.874.300**	**-26.855.200**	**-24.066.800**	**-163.614.200**	**-44.510.600**

nachrichtlich:

	*Gesamtbudgetüberschreitung 2012	**-12.526.500**	**-1.239.900**	**-330.500**	**-1.586.500**	**-5.473.100**	**-3.896.500**
	Anteil 2013 (1/3)	-4.175.500	-413.300	-110.167	-528.833	-1.824.367	-1.298.833
	Anteil 2014 (1/3)	-4.175.500	-413.300	-110.167	-528.833	-1.824.367	-1.298.833
	Anteil 2015 (1/3)	-4.175.500	-413.300	-110.167	-528.833	-1.824.367	-1.298.833
	**Gesamtbudgetüberschreitung 2013	**-8.299.900**	**-859.800**	**-776.200**	**-781.200**	**-2.979.200**	**-2.903.500**
	Anteil 2014 (1/3)	-2.766.633	-286.600	-258.733	-260.400	-993.067	-967.833
	Anteil 2015 (1/3)	-2.766.633	-286.600	-258.733	-260.400	-993.067	-967.833
	Anteil 2016 (1/3)	-2.766.633	-286.600	-258.733	-260.400	-993.067	-967.833
	***Gesamtbudgetüberschreitung 2014	**-6.310.000**	**-241.000**	**-1.617.100**	**-425.800**	**-1.709.100**	**-2.317.000**
	Anteil 2015 (1/3)	-2.103.333	-80.333	-539.033	-141.933	-569.700	-772.333
	Anteil 2016 (1/3)	-2.103.333	-80.333	-539.033	-141.933	-569.700	-772.333
	Anteil 2017 (1/3)	-2.103.333	-80.333	-539.033	-141.933	-569.700	-772.333

Ergebnishaushalt 2015 - Gesamtprognose

Anlage 3

	ALLGEMEINE DECKUNGSMITTEL	2014 Haushaltsansatz EUR	2015 Mittelfristige Planung EUR	2015 Prognose neu EUR	Abweichung Hh 2014/Prognose 2015 EUR
1	Steuern, allgem. Zuweisungen u. Umlagen	329.807.900	334.475.400	348.498.000	18.690.100
2	Sonstige Allgemeine Finanzwirtschaft	-25.994.600	-29.421.500	-29.421.500	-3.426.900
3	Konzessionsabgaben Versorgungsunternehmen	13.250.000	13.250.000	13.250.000	0
4	Grundstücksan- und -verkäufe	-334.500	786.300	5.778.300	6.112.800
4	pauschaler nicht zahlungswirksamer Aufwand	-13.400.000	-13.400.000	-13.400.000	0
5	**Allgemeine Deckungsmittel**	**303.328.800**	**305.690.200**	**324.704.800**	**21.376.000**
	FACHBEREICHE				
6	Zuschussbudgets FB'e 1 - 5	-296.940.700	-299.056.300	-285.921.100	11.019.600
7	Vorabdotierung Sozialhilfe, KdU - FB 2	-77.553.600	-79.756.800	-83.111.000	-5.557.400
8	**Fachbereiche Gesamt**	**-374.494.300**	**-378.813.100**	**-369.032.100**	**5.462.200**
9	**Fehlbetrag Gesamthaushalt**	**-71.165.500**	**-73.122.900**	**-44.327.300**	**26.838.200**

Konsumtiver Haushalt 2014 - Budgets

Allgemeine Deckungsmittel	Ursprung 2012 EUR	Ursprung 2013 EUR	Ursprung 2014 EUR	mehr/ weniger EUR
Steuern, allgem. Zuweisungen u. Umlagen	**290.117.800**	**298.010.200**	**329.807.900**	31.797.700
Sonst. Allgem. Finanzwirtschaft	**-25.164.300**	**-23.137.700**	**-25.994.600**	-2.856.900
Konzessionsabgaben Versorgungsunternehmen	**13.250.000**	**13.250.000**	**13.250.000**	0
Grundstücksan- u. -verkäufe	**2.737.000**	**2.202.400**	**-334.500**	-2.536.900
Pausch.nicht zahlwirksamer Aufwand	**-13.000.000**	**-13.500.000**	**-13.400.000**	100.000
Einnahmenüberschuss	**267.940.500**	**276.824.900**	**303.328.800**	26.503.900
Vorabdotierungen				
Netto-Sozialhilfe - SGB XII	**-37.194.100**	**-35.536.200**	**-25.837.600**	9.698.600
Nettoleistungen für Arbeitsuchende - SGB II	**-52.529.800**	**-51.848.000**	**-51.716.000**	132.000
Allgemeine Deckungsmittel	**178.216.600**	**189.440.700**	**225.775.200**	36.334.500
Summe der möglichen Zuschussbudgets	**257.408.600**	**272.811.100**	**296.940.700**	24.129.600
Überschuss/Fehlbetrag	**79.192.000**	**83.370.400**	**71.165.500**	-12.204.900

Zuschussbudgets					fortgeschr. Eckwert 2014 EUR	mehr/ weniger EUR
Fachbereich 1 - Bürgermeister	**-26.132.700**	**-25.355.400**	**-28.233.400**	-2.878.000	**-27.992.400**	-241.000
Fachbereich 2 - Wirtschaft und Soziales	**-29.409.300**	**-29.978.200**	**-27.199.500**	2.778.700	**-25.582.400**	-1.617.100
Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit u Ordnung	**-24.023.200**	**-23.960.100**	**-24.266.200**	-306.100	**-23.840.400**	-425.800
Fachbereich 4 - Kultur und Bildung	**-131.945.800**	**-151.639.600**	**-165.779.800**	-14.140.200	**-164.070.700**	-1.709.100
Fachbereich 5 - Planen und Bauen	**-45.897.600**	**-41.877.800**	**-51.461.800**	-9.584.000	**-49.144.800**	-2.317.000
Summe aller Zuschussbudgets	**-257.408.600**	**-272.811.100**	**-296.940.700**	-24.129.600	**-290.630.700**	-6.310.000

Allgemeine Finanzwirtschaft						
Produkt	**Bezeichnung**	**Plan 2012**	**Plan 2013**	**Plan 2014**	**mehr/weniger**	**Bemerkungen**
611001	**Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen**	290.117.800	298.010.200	329.807.900	31.797.700	
612001	**Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft**	-25.164.300	-23.137.700	-25.994.600	-2.856.900	
612002	**Pauschalierter nicht zahlungswirksamer Aufwand zur Vervollständigung des doppischen Haushalts**	-13.000.000	-13.500.000	-13.400.000	100.000	
612003	**Grundstücksan- und -verkäufe (2.280)**	2.737.000	2.202.400	-334.500	-2.536.900	
535002	**Konzessionsabgaben**	13.250.000	13.250.000	13.250.000	0	

Budgets 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Zugeordnete Erträge und Aufwendungen der Produkte, Produktbereiche und Konten/Kostenarten Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 1 Bürgermeister								
1.000	Verwaltungsführung	111001	Verwaltungsleitung	-509.000	-271.600	-345.200	-73.600	Verlängerung des Einsatzes einer Mitarbeiterin im Wissenschaftsmanagement der HL bis zunächst 31.05.2015 (Bürgerschaftsbeschluss vom 28.02.2013)
1.010	Fachbereichs-Controlling	111002	Leitung, Controlling, Dienste FB 1	-185.100	-202.700	-228.000	-25.300	
1.100	Büro der Bürgerschaft	111003	Management Politische Gremien	-1.536.900	-1.519.300	-1.370.400	148.900	Geringere Fraktionszuschüsse i.Z.m. der Neuwahl der Bürgerschaft (Reduzierung der Anzahl der Mandatsträger)
1.101	Bürgermeisterkanzlei	111004	Geschäftsführung für die Verwaltungsleitung	-708.100	-1.031.600	-1.820.200	-788.600	Aufwendungen für die Durchführung des Hansetages 2014 (Beschluss der Bürgerschaft vom 24.05.2012)
1.102	Logistik, Statistik und Wahlen	111005	Logistik	-1.281.800	-1.917.200	-1.643.400	273.800	Minderaufwand Portokosten nach Neuvergabe von Postdienstleistungen
		121001	Statistik und Wahlen	-711.000	-684.000	-506.600	177.400	Reduzierung von Sachaufwendungen nach Durchführung des Zensus 2011
1.105	Informationstechnik	111007	IT-Architekturmanagement / IT-Service	-6.272.800	-6.301.300	-6.261.200	40.100	Minderaufwand Sachmittel (Leitungskosten)
1.110	Personal- u Organisationsservice	111008	Zentrale Personalarbeit	-3.725.300	-3.963.700	-4.194.400	-230.700	Aufwendungen für das Projekt "KoPers", Mindererträge aus der Anpassung der an die Eigenbetriebe und Sondervermögen verrechneten Beträge (interne Dienstleistungen) im Rahmen der Aktualisierung der ILA (u.a. Wiedereingliederung der GHL in die Kernverwaltung)
		111098	Entgelte und Bezüge	0	0	0	0	
		111099	Versorgung	-692.300	-731.800	-705.500	26.300	
1.119	Arbeitsschutz	111006	Arbeitsschutz	-170.200	-168.300	-189.400	-21.100	
1.130	Presse- u. Öffentlichkeitsarbeit	111009	Presse- u. Öffentlichkeitsarbeit	-331.500	-334.500	-370.700	-36.200	
1.140	Rechnungsprüfungsamt	111010	Prüfungen, Gutachten, Stellungnahmen	-925.500	-816.700	-980.500	-163.800	Wiederbesetzung von Planstellen nach Auslaufen von Altersteilzeit, Mindererträge aus der Anpassung der an die Eigenbetriebe und Sondervermögen verrechneten Beträge (interne Dienstleistungen) im Rahmen der Aktualisierung der ILA.
1.160	Frauenbüro	111011	Frauenemanzipatorische Gleichstellungsarbeit	-207.400	-208.500	-204.900	3.600	
1.180	Gesamtpersonalrat	111034	Gesamtpersonalrat	-96.500	-101.000	-102.600	-1.600	
1.181	Personalrat FB 1	111035	Personalrat FB 1	-102.000	-102.500	-105.700	-3.200	
1.201	Haushalt und Steuerung	111012	Haushalt und Steuerung	-964.900	-1.150.900	-1.277.400	-126.500	Buchungstechnische Zuordnung eines Mitarbeiters nach Auslaufen des Projektes NKF/Doppik (vorher im Produkt 111013 geordnet)
		111013	Stabsstelle Bilanzen	-1.324.300	-1.421.800	-1.229.100	192.700	Reduzierung der Produktansätze nach Auslaufen des Projektes NKF/Doppik (gleiches Produkt)
1.203	Beteiligungscontrolling	111014	Beteiligungscontrolling	-694.200	-714.100	-704.300	9.800	
		573001	GG Metallhüttengelände mbH	-380.100	-380.100	-380.200	-100	
1.210	Buchhaltung und Finanzen	111016	Buchhaltung und Finanzen	-3.323.700	-3.377.500	-3.542.800	-165.300	Insbes.: Personal für das Projekt "Umstellung Steuerverfahren" und Verlängerung des Einsatzes von MitarbeiterInnen im Rahmen des SMC-Gutachtens "Stellenbemessungen und -bewertungseinschätzungen" für die Rückstandsabarbeitung. Eine weitere Veränderung ergibt sich im Zusammenhang mit der Ordnung der pauschalen Personalkostenkürzung im Jahre 2013 i.H.v. 348 TEUR (2014: 500 TEUR)
1.220	Steuern	111015	Steuern	-694.700	-745.400	-768.900	-23.500	
1.300	Recht	111017	Rechtsangelegenheiten	-957.800	-973.500	-920.600	52.900	
		111030	Passivbesteuerung	-337.600	-354.500	-381.400	-26.900	
		573011	Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH	0	2.117.100	0	-2.117.100	im Plan 2013: Einmaliger Ertrag aus dem Grundstücksverkauf GGK.
			Fachbereichsbudget	**-26.132.700**	**-25.355.400**	**-28.233.400**	**-2.878.000**	

Fachbereichseckwert 2014 gemäß Eckwertevfg. vom 06.06.2013	**-27.112.000**
Fortschreibung:	
Hansetag 2014 - Bü-Beschluss	**-736.000**
Einführung integriertes Personalmanagementsystem (KoPers) - Bü-Beschluss	**-101.800**
Minderbelastungen bzw. Restanforderungen nach Projektabschluss Doppik	**131.700** Einsparungen 111013 (192.700 €), Aufwand Folgeinventur in 111016 (61.000 €)
Anpassung Abrechnung Dienstleistungen Betriebe	**-174.300**
Fortgeschriebener Fachbereichseckwert 2014	**-27.992.400**
Überschreitung	**-241.000**

Budgets 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 2 Wirtschaft und Soziales								
2.020	Fachbereichs-Controlling	111018	Leitung, Controlling, Dienste FB 2	-1.474.400	-1.456.800	-1.455.600	1.200	
		312101	SGB II	-52.529.800	-51.648.000	-51.516.000	132.000	Reduzierung der sonst. Leistungsbeteiligung bei Leistungen Unterkunft und Heizung.
		312901	Verwaltung SGB II	-2.046.200	-2.795.700	-3.422.000	-626.300	Anpassung der Erträge an das Ergebnis 2012 bzw. zu erwartende Ergebnis 2013.
		312902	Bürgerarbeit	-320.100	-595.100	-575.200	19.900	
		315002	Integration in der Hansestadt Lübeck	-108.800	-102.100	-137.600	-35.500	
		315201	SeniorInneneinrichtungen	-1.088.000	-1.302.400	-877.100	425.300	Der Sanierer der SIE hat zur November Sitzung 2013 der Bürgerschaft einen Bericht vorgelegt. Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung weiterer einzelner Maßnahmen und einer weiteren Erhöhung der Erlöse auf Basis der Pflegesatzverhandlungen mit den Krankenkassenträgern, wird sich das Ergebnis in den Folgejahren leicht verbessern.
		411001	Krankenhausinvestitionsbeitrag	-3.085.500	-3.051.400	-3.180.100	-128.700	Die Festsetzung des Krankenhaus-Investitionszuschusses auf Basis der Einwohnerzahl und der Festsetzung des Basisbetrages erfolgt durch das Land und ist nicht steuerbar.
		418001	Kurbetrieb Travemünde (KBT)	0	0	-100	-100	
		535001	Stadtwerke	0	0	-156.300	-156.300	Die Investitionszuschüsse in Höhe von insgesamt 5 Mio. EUR werden in 3 Jahresraten in 2013, 2014 und 2015 ausgezahlt und lösen entsprechend höhere Abschreibungen aus.
		575001	Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)	-1.952.800	-1.993.500	-1.794.600	198.900	Anpassung der Vereinbarung mit der LTM über die Zahlung von Verlustzuweisungen.
		575002	Hamburg Marketing GmbH	0	0	-10.000	-10.000	Neues Produkt ab 2014 für Ordnung Projektzuschuss Hamburg Marketing GmbH.
2.182	Personalrat FB 2	111019	Personalrat FB 2	-104.300	-109.500	-115.000	-5.500	
2.280	Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften (einschl. Märkte)	111020	Grundstücksmanagement	2.757.000	1.500.400	1.184.400	-316.000	Erbbauzinsreduzierung auf Grundlage von Rechtsprechung; neue zusätzliche Aufwendungen für Niederschlagswassergebühren, einmalige zusätzliche Aufwendungen in 2014 (Abrisskosten und Fortbildungsmaßnahmen).
		511001	Betreuung Gutachterausschuss	-250.800	-259.800	-269.700	-9.900	
		522001	Kommunaldarlehen	287.400	271.700	248.400	-23.300	
		548001	Bewirtschaftung Flughafen	-2.400.000	-66.800	-958.200	-891.400	Nach Verschmelzung der FLG GmbH mit dem BgA Flughafen auf Basis des Bürgerschaftsbeschlusses vom November 2012 entstehen zusätzliche Aufwendungen für Abschreibungen auf übernommenes Anlagevermögen und Abschreibungen auf Investitionszuwendungen, die in Höhe von 5,5 Mio. EUR an die Yasmina GmbH gewährt werden. Desweiteren Verlagerung der Pachteinnahmen; Personalkosten und Sachkosten aus den Produkten 111020 und 571001. Gem. Haushaltsbegleitbeschluss der Bürgerschaft vom 28.11.2013 waren die Abschreibungen aufgrund des geänderten Investitionshaushalts um 154 TEUR zu senken.
		571001	Wirtschaftsförderung	-508.100	-591.400	-596.500	-5.100	Teilnahme am Interreg Va-Programm.
		573002	Wochen- und Jahrmärkte	0	1.700	-24.900	-26.600	
2.500	Soziale Sicherung	311001	Grundversorgung u. Hilfen SGB XII	-38.041.000	-36.014.500	-25.835.000	10.179.500	Erhöhung der Bundesbeteiligung an der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung von 75 v.H. (2013) auf nunmehr 100 v.H..
		313001	Hilfen für Asylbewerber	-606.200	-875.700	-1.710.300	-834.600	Es werden auch für 2014 weitere Fallzahlsteigerungen erwartet.
		315001	Soziale Einrichtungen und Angebote	-682.600	-824.000	-1.950.200	-1.126.200	Einrichtung von zwei weiteren Asylbewerberunterkünften in der Dornestr. und Heiligen-Geist-Kamp, dadurch Kostensteigerungen bei den Erstattungen von Aufwendungen der Diakonie in Sozialen Einrichtungen (nur 70% Kostenerstattung durch das Land).
		321001	Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz	-122.600	-154.500	-101.000	53.500	Gegenzurechnen sind die Erstattungsleistungen an die Stadt Kiel, die die Kriegsopferfürsorge-Bearbeitung übernommen haben. Demographisch bedingter Rückgang der Anspruchsberechtigten. Einsparung von Personal- und Sachkosten sowie bei den Leistungsaufwendungen; Verlagerung des Personals in das Produkt 311001.
		331001	Förderung von Trägern der Wohlfahrtspflege	-2.826.300	-2.754.400	-2.809.500	-55.100	
		343001	Betreuungsangelegenheiten	-556.100	-588.800	-600.800	-12.000	
		345001	Leistungen für Bildung und Teilhabe	3.700	-192.300	-116.300	76.000	Reduzierung der Personalkosten, da nach der ersten arbeitsintensiven Anlaufphase der seit 2011 implementierten Leistungen für BuT der erforderliche Personalaufwand auf das notwendige Maß reduziert werden konnte.
		351001	Sonstige soziale Hilfen und Leistungen	-4.196.000	-4.144.800	-4.140.900	3.900	
	ab 2014 beim FB 4	361001	Finanzielle Förderung in Kindertageseinrichtungen	-5.532.100	-5.783.500		5.783.500	Aufgabenverlagerung ab 2014 vom FB 2 in den FB 4.
		522002	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	-320.100	-317.700	-296.400	21.300	
2.507	Ausgleichsamt	351002	Lastenausgleich	129.000	0	0	0	
2.515	BALI/JAW	367003	Jugendberufshilfe	-686.200	-453.000	-447.200	5.800	
2.530	Gesundheitsamt	414001	Gesundheitsamt	-2.872.300	-3.060.500	-3.089.400	-28.900	
			Fachbereichsbudget	**-119.133.200**	**-117.362.400**	**-104.753.100**	12.609.300	
			100 % Netto-Sozialhilfe - SGB XII	**37.194.100**	**35.536.200**	**25.837.600**	-9.698.600	
			100 % Netto-Sozialhilfe - SGB II (Hartz IV)	**52.529.800**	**51.848.000**	**51.716.000**	-132.000	
			Fachbereichsbudget	**- 29.409.300**	**-29.978.200**	**-27.199.500**	**2.778.700**	

Fachbereichseckwert 2014 gemäß Eckwertevfg. vom 06.06.2013	**-29.996.200**
Fortschreibung:	
Verlagerung Produkt 361001 - Finanzielle Förderung in Kindertageseinrichtungen vom FB 2 zum FB 4	**5.783.500**
Verlagerung von Zuschüssen an Freie Träger vom FB 2 zum FB 4	**56.500**
Mehrkosten Fallzahlsteigerungen Asylbewerber	**-1.126.200**
tlw. Rücknahme Erbbauzinserhöhungen (Bü-Beschluss) aufgrund Rechtsprechung	**-300.000**
Fortgeschriebener Fachbereichseckwert 2014	**-25.582.400**
Überschreitung	**-1.617.100**

Budgets 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Zugeordnete Erträge und Aufwendungen der Produkte, Produktbereiche und Konten/Kostenarten Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 3 Umwelt, Sicherheit und Ordnung								
3.030	Fachbereichs-Controlling	111021	Leitung, Controlling, Dienste FB 3	-548.600	-574.100	-588.400	-14.300	
		537001	EBL (Abfallwirtschaft)	-200	-200	-300	-100	
		538001	EBL (Abwasserbeseitigung)	-855.100	-855.100	-260.200	594.900	Wegfall der Staffeltarife für Großkunden
		545001	EBL (Straßenreinigung)	-1.452.100	-1.452.100	-1.870.200	-418.100	Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren
3.183	Personalrat FB 3	111022	Personalrat FB 3	-123.000	-127.000	-127.700	-700	
3.322	Melde- und Gewerbeangelegenheiten	122003	Melde- und Gewerbeangelegenheiten	-2.867.300	-2.852.000	-2.929.700	-77.700	
3.327	Verkehrsangelegenheiten (ohne verkehrslenkende Maßnahmen)	122005	Verkehrsangelegenheiten	859.900	1.402.700	1.264.700	-138.000	
3.340	Standesamt	122006	Standesamt	-695.500	-710.300	-723.700	-13.400	
3.370	Feuerwehr	126001	Gefahrenabwehr	-13.868.800	-14.556.800	-15.033.900	-477.100	Besetzung zusätzlicher Planstellen
		127001	Rettungsdienst	1.040.100	1.045.000	1.077.500	32.500	
		128001	Katastrophenschutz	-657.100	-577.800	-558.600	19.200	
		521001	Baulicher Brandschutz	-303.300	-311.400	-317.600	-6.200	
3.390	Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	122004	Gesundheits-, Umwelt- und Verbraucherschutz	-956.700	-993.500	-2.503.000	-1.509.500	Neuschneidung der Produkte im Rahmen der Zusammenlegung der Bereiche 3.324, 3.391 und 3.392
		554001	Naturschutz und Landschaftspflege	-1.186.500	-1.215.500	-1.122.300	93.200	Neuschneidung der Produkte im Rahmen der Zusammenlegung der Bereiche 3.324, 3.391 und 3.392
		561001	Umweltschutzmaßnahmen	-1.999.100	-1.951.400	-399.600	1.551.800	Neuschneidung der Produkte im Rahmen der Zusammenlegung der Bereiche 3.324, 3.391 und 3.392
3.820	Stadtwald	555001	Land- und Forstwirtschaft	-409.900	-230.600	-173.200	57.400	
			Fachbereichsbudget	**- 24.023.200**	**- 23.960.100**	**- 24.266.200**	-306.100	

Fachbereichseckwert 2014 gemäß Eckwertevfg. vom 06.06.2013	**-23.679.500**

Fortschreibung:

Grundanpassung AfA Feuerwehr **-160.900** AfA (273.900 €) abzügl. Auflösung SoPo (113.000 €)

Fortgeschriebener Fachbereichseckwert 2014	**-23.840.400**

Überschreitung	**-425.800**

Budgets 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 4 Kultur und Bildung								
4.040	Fachbereichs-Controlling	111023	Leitung, Controlling, Dienste FB 4	-535.000	-564.600	-135.000	429.600	Gem. Wunsch des BGM, den Gesamtansatz der Personalaufwendungen FB 4 noch einmal zu überprüfen, erfolgt eine Reduzierung um 1 Mio. EUR. Aufteilung auf nur drei Produkte, da die Ansätze gegenseitig deckungsfähig sind. Entsprechende Planumbuchungen am Ende 2014.
		261001	Theater Lübeck gGmbH	-7.686.300	-7.756.700	-7.749.300	7.400	
		281001	Kulturangebote	-600.900	-625.200	-612.600	12.600	
		281002	Nordische Filmtage	-250.100	-258.900	-238.000	20.900	Gem. Haushaltsbegleitbeschluss der Bürgerschaft vom 28.11.2013 u. beschlossene Änderungsvorlage VO/2013/01180 der Bürgerschaft v. 28.11.2013
	ab 2014 beim FB 4, davor beim FB 2, Bereich 2.500	361001	Finanzielle Förderung in Kindertageseinrichtungen	0	0	-5.889.000	-5.889.000	Aufgabenverlagerung ab 2014 vom FB 2 in den FB 4.
	ab 2014 beim Bereich 4.040, davor beim Bereich 4.510	361003	Tagespflege	-4.148.400	-5.655.700	-6.016.500	-360.800	Ausbau der Kindertagesbetreuung der unter dreijährigen Kinder zur Erfüllung des Rechtsanspruchs Mehrerträge: 200.000 Euro Mehraufwendungen: 560.800 Euro
		362001	Planung Jugendarbeit	-151.800	-148.400	-145.300	3.100	
		362003	Bildungsfonds	-406.500	-406.600	-406.700	-100	
		363001	Planung Jugendhilfe	-20.000	-24.500	-25.200	-700	
		365001	Planung und Bezuschussung Kindertagesbetreuung	-30.101.100	-32.658.600	-34.359.300	-1.700.700	Ausbau der Kindertagesbetreuung im Bereich der unter dreijährigen Kinder zur Erfüllung des Rechtsanspruchs Mehrerträge: 2.647.000 Euro Mehraufwendungen: 4.933.300 Euro davon: Budgetverlagerung in Höhe von 515.000 Euro in das Produkt 243002 (Ganztagsbetreuung an Schulen) Ohne die Budgetverlagerung würde der Zuschussbedarf des Produktes 365001 um insgesamt 2.286.000 Euro steigen.
		367001	Abwicklung Wakenitzhof	-17.500	-12.500	-4.100	8.400	
		424002	Lübecker Schwimmbäder	-4.189.000	-3.979.600	-3.950.100	29.500	Umsetzung Haushaltsbegleitbeschluss 2012 (Kürzung des Zuschusses in 2013/2014 in zwei Stufen à 5%)
		573003	Lübecker Musik- und Kongresshallen GmbH	-1.327.900	-1.378.700	-1.340.500	38.200	Umsetzung Haushaltsbegleitbeschuss 2012 (Kürzung des Zuschusses 2013/2014 in zwei Stufen à 5%)
4.047	Die Lübecker Museen	251001	Die Lübecker Museen	-4.236.100	-4.268.700	-4.179.800	88.900	Umsetzung Haushaltsbegleitbeschluss 2012
4.184	Personalrat FB 4	111024	Personalrat FB 4	-198.800	-190.800	-178.400	12.400	
4.401	Schule und Sport	211001	Grundschulen	-5.625.600	-6.232.900	-6.050.800	182.100	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		216101	Grund- und Regionalschulen	-1.679.500	-2.235.300	-1.032.600	1.202.700	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		217001	Gymnasien	-3.771.600	-4.344.800	-4.540.700	-195.900	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		218101	Gesamtschulen	-2.500	-59.100	-59.100	0	
		218201	Gemeinschaftsschulen	-6.264.400	-8.264.400	-10.526.500	-2.262.100	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		221001	Förderzentren	-2.513.000	-3.125.200	-3.024.700	100.500	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		233001	Berufsschulen	-5.775.900	-7.696.000	-7.141.100	554.900	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		241001	Schülerbeförderung	-712.200	-825.700	-841.300	-15.600	Anpassung Personalaufwand Anpassung der Aufwendungen an den Bedarf
		243001	Allgemeine Schulträgeraufgaben	-4.785.900	-4.834.300	-5.494.600	-660.300	Anpassung Personalaufwand Die direkte Finanzierung der Schulsozialarbeit läuft ab 2014 aus (2.250.000€). Zur Kompensation der Belastungen der Kommunen aus der Finanzierung der Schulsozialarbeit wurde seitens des Bundes die Kostenübernahme der Grundsicherungsleistungen (SGB XII) und damit eine Entlastung der Kommunalhaushalte erklärt. Die gesamtstädtische Entlastung erfolgt im Fachbereich 2 - Wirtschaft und Soziales; Mehraufwand durch steigende Umlage für den Kommunalen Schadensausgleich - 100.000 €. Auflösung zweckgebundener Erträge aus Vorjahren aus der Finanzierung der Schulsozialarbeit in Höhe von 1,9 Mio. EUR (aus Rechnungsabgrenzungsposten PRAP).
		243002	Angebote der Ganztagsbetreuung	-499.700	-461.500	-983.500	-522.000	Anpassung Personalaufwand Verschiebung von Aufwendungen für die Ganztagsbetreuung an Schulen in Höhe von 515.000 Euro aus dem Büdget des öffentlichen Trägers der Jugendhilfe im Produkt 365001. Es kommt dort zu entsprechenden Entlastungen im Produkt 365001 - Planung und Bezuschussung von Kindertageseinrichtungen.
		421001	Förderung des Sports	-565.000	-330.100	-334.600	-4.500	Anpassung Personalaufwand
		424001	Sportstätten	-4.518.200	-6.254.500	-5.801.700	452.800	Anpassung Personalaufwand
		424003	Bark Passat/Passathafen	2.700	-276.900	-365.800	-88.900	Anpassung Personalaufwand Steigerung der Ertragserwartung in Höhe von 20.400 Euro; Mehrbedarf bei Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von 53.200 Euro sowie Steigerung der Abschreibungen in Höhe von 21.800 Euro.
4.403	VHS Lübeck	271001	VHS Lübeck	-495.900	-529.600	-549.300	-19.700	

Budgets 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Zugeordnete Erträge und Aufwendungen der Produkte, Produktbereiche und Konten/Kostenarten Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 4 Kultur und Bildung								
4.415	Archiv	111025	Archiv	-853.300	-862.400	-846.500	15.900	
4.416	Stadtbibliothek	272001	Stadtbibliothek	-3.509.300	-3.640.100	-3.672.700	-32.600	
4.491	Archäologie und Denkmalpflege	523001	Archäologie und Denkmalpflege	-1.820.500	-2.198.800	-1.658.300	540.500	Anpassung Personalaufwand Die Maßnahme 4.40 des Hh-Begleitbeschlusses 2014 (Stelleneinsparung 94,1 TEUR) ist dabei berücksichtigt und im Entwurf enthalten
4.510	Familienhilfen	341001	Unterhaltsvorschuss	-370.300	-372.700	-397.800	-25.100	Anpassung Personalaufwand
		363002	Jugendhilfe	-28.637.300	-33.027.200	-39.164.900	-6.137.700	Mehrerträge (320.000 Euro); Mehrbedarf Zuwendungen an freie Träger für "Frühe Hilfen" in Höhe von 249.000 Euro (davon 63.000 Euro durch Drittmittel finanziert); Mehrbedarf Jugendhilfe außerhalb von Einrichtungen in Höhe von 3.400.000 Euro); Mehrbedarf Jugendhilfe in Einrichtungen in Höhe von 2.600.000 Euro; Mehrbedarf Erstattung an Gemeinden in Höhe von 200.000 Euro.
4.511	Städtische Kindertageseinrichtungen	365002	Betreuung in Kindertageseinrichtungen	-594.600	-2.889.900	-3.159.700	-269.800	Bedarfsgerechter Ausbau der Kindertagesbetreuung im Bereich der unter dreijährigen Kinder zur Erfüllung des Rechtsanspruchs u. Reduzierung der Personalaufwendungen: Gem. Wunsch des BGM, den Gesamtansatz der Personalaufwendungen FB 4 noch einmal zu überprüfen, erfolgt eine Reduzierung um 1 Mio. EUR. Aufteilung auf nur drei Produkte, da die Ansätze gegenseitig deckungsfähig sind. Entsprechende Planumbuchungen am Ende 2014.
4.513	Jugendarbeit	362002	Jugendarbeit	-2.552.200	-2.613.400	-2.672.900	-59.500	Nachmeldung v. 28.10.2013, Verlagerung von Zuschüssen an Freie Träger vom FB 2 an den FB 4
		366001	Jugendfreizeiteinrichtungen	-2.485.000	-2.588.200	-2.183.800	404.400	Gem. Wunsch des BGM, den Gesamtansatz der Personalaufwendungen FB 4 noch einmal zu überprüfen, erfolgt eine Reduzierung um 1 Mio. EUR. Aufteilung auf nur drei Produkte, da die Ansätze gegenseitig deckungsfähig sind. Entsprechende Planumbuchungen am Ende 2014.
		367002	Kriminalprävention	-47.200	-47.100	-47.100	0	
			Fachbereichsbudget	**- 131.945.800**	-151.639.600	-165.779.800	-14.140.200	

Fachbereichseckwert 2014 gemäß Eckwertevfg. vom 06.06.2013	**-149.632.200**
Fortschreibung:	
Verlagerung Produkt 361001 - Finanzielle Förderung in Kindertageseinrichtungen vom FB 2 zum FB 4	**-5.783.500**
Verlagerung von Zuschüssen an Freie Träger vom FB 2 zum FB 4	**-56.500**
weiterer Kita-Ausbau - Bü-Beschlüsse	**-1.770.700**
weiterer Ausbau Tagespflege - Bü-Beschlüsse	**-360.800**
Steigerung Transferaufwendungen Jugendhilfe	**-6.117.000**
Weiterführung Schulsozialarbeit - Bü-Beschluss	**-350.000** bisherige Gesamtförderung (2.250 T€) abzügl. Rest Vorjahre (1.900 T€)
Fortgeschriebener Fachbereichseckwert 2014	**-164.070.700**
Überschreitung	**-1.709.100**

Budget 2014

Budget Bereich	Budget Bezeichnung	Zugeordnete Erträge und Aufwendungen der Produkte, Produktbereiche und Konten/Kostenarten Produkt	Bezeichnung	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	mehr / weniger 2014	Bemerkungen
Fachbereich 5 Planen und Bauen								
5.060	Fachbereichs-Controlling	111026	Leitung, Controlling, Dienste FB 5	-686.600	-687.300	-612.900	74.400	
		111028	Gebäudereinigung Hansestadt Lübeck	-100	0	0	0	
		522003	Grundstückgesellschaft Trave mbH	471.700	471.700	471.600	-100	
5.185	Personalrat FB 5	111027	Personalrat FB 5	-161.100	-161.500	-161.400	100	
5.610	Stadtplanung	511003	Stadtplanung u. -entwicklung	-3.510.800	-4.198.800	-4.568.600	-369.800	Einmaliger Aufwand durch Bildung einer Rückstellung 180 TEUR; erhöhter Zinsaufwand durch verzögertem Mittelabruf insb. beim Städtebaulichen Denkmalschutz 50 TEUR
		547001	Aufgabenträgerschaft ÖPNV	-477.900	-476.300	-483.700	-7.400	
5.631	Bauordnung und Statikprüfung	521002	Bauaufsicht	337.500	269.900	233.300	-36.600	
5.651	Gebäudemanagement	111029	Gebäudemanagement	-406.300	1.395.700	-4.078.500	-5.474.200	650 TEUR Personalkostensteigerung durch Tariferhöhungen, Neueinstellungen (insb. bei ehem. GHL wegen Ausweitung der zu reinigenden Flächen); Aufstockung der Bauunterhaltungsmittel um 5 Mio EUR durch Haushaltsbegleitbeschluss vom 28.11.2013.
5.660	Stadtgrün und Verkehr	122007	Straßenverkehrsbehörde	156.100	223.900	133.700	-90.200	
		541001	Gemeindestraßen	-22.587.500	-20.500.300	-20.905.700	-405.400	
		542001	Kreisstraßen	-3.912.600	-3.588.400	-3.567.300	21.100	Aufstockung Straßenbaulastträgerpauschale 1.800 TEUR; Anpassung Abschreibungen Straßen netto 1.700 TEUR (AfA - Aufl. SoPo)
		543001	Landesstraßen	-317.300	-408.200	-776.000	-367.800	
		544001	Bundesstraßen	-472.000	-554.900	-1.696.900	-1.142.000	
		551001	Grün- u. Landschaftsbau	-8.990.500	-9.164.000	-10.325.700	-1.161.700	außerordentliche Verkehrssicherung der Straßenbäume u. Kinderspielplätze nach Begutachtung; Anpassung Unterhaltungsaufwand Außenanlagen Geb.
		553001	Friedhofs- u. Bestattungswesen	-602.300	-663.900	-1.195.900	-532.000	Anpassung an die tatsächliche Ertragserwartung
		573004	Werbeeinrichtungen, Parkplätze	455.700	1.522.600	1.514.100	-8.500	
5.691	Lübeck Port Authority (LPA)	122002	Hafen- und Seemannsamt	-311.700	-278.900	-260.200	18.700	
		552001	Wasser und Hafen	-4.881.900	-5.079.100	-5.181.700	-102.600	300 TEUR Aufwandserhöhung einmalig Hafenentwicklungsplan 200 TEUR und LNG-Terminal-Planung 100 TEUR
			Fachbereichsbudget	**- 45.897.600**	**- 41.877.800**	**- 51.461.800**	-9.584.000	

Fachbereichseckwert 2014 gemäß Eckwertevfg. vom 06.06.2013 -40.344.800

Fortschreibung:

Grundanpassung AfA Straßen	**-1.700.000**	AfA (2.550 T€) abzügl. Auflösung SoPo (850 T€)
Mehrbedarf Straßenbaulastträgerpauschale aufgrund Rechtsprechung	**-1.800.000**	
einmalige Aufstockung Bauunterhaltungsmittel für 2014 - Bü-Beschluss	**-5.000.000**	
außerordentliche Aktion "Totholzbeseitigung"	**-300.000**	2 Stufen a 300 T€ (2014/2015)

Fortgeschriebener Fachbereichseckwert 2014 -49.144.800

Überschreitung -2.317.000

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01683
öffentlich

Lübeck, 05.06.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.010 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Thomas Mutz (E-Mail: thomas.mutz@luebeck.de Telefon: 122-7394)

Mitteilung einer Eilentscheidung des Bürgermeisters über die Annahme einer Geldspende von der Possehl-Stiftung i.H.v. EUR 30.000 zugunsten des Wissenschaftsmanagements / Nacht der Labore 2014

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Mitteilung einer Eilentscheidung des Bürgermeisters über die Annahme einer Geldspende von der
Possehl-Stiftung i.H.v. EUR 30.000 zugunsten des Wissenschaftsmanagements / Nacht der Labore 2014

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201
Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[x] Nein
Begründung: Eine Beteiligung ist hier nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht unmittelbar berührt sind.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[ ] freiwillig
[x] vorgeschrieben durch: § 76 Abs. 4 GO

Finanzielle Auswirkungen:
[x] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Allgemeine Vorbemerkung

Die vorliegende Vorlage betrifft den Zuständigkeitsbereich des Wissenschaftsmanagement Lübeck "Stadt der Wissenschaft".

Aufgrund der Tatsache, dass das Wissenschaftsmanagement Lübeck "Stadt der Wissenschaft" keine eigenen Vorlagen in die Gremien der Hansestadt Lübeck einbringen kann und dies nur dem Fachbereich möglich ist, geschieht dieses mit dem Deckblatt des Fachbereiches Bürgermeister. Der Fachbereich Bürgermeister weist darauf hin, dass für Inhalte und Umfang der Vorlage ausschließlich das Wissenschaftsmanagement Lübeck Projektbüro "Stadt der Wissenschaft" verantwortlich ist.

Ansprechpartnerinnen im Wissenschaftsmanagement Lübeck "Stadt der Wissenschaft" sind:

Dr. Iris Klaßen Telefon 122-1320
Susanne Kasimir Telefon 122-1321

Nähere Begründung siehe Anlage.

Anlagen :
Eilentscheidung Spendenannahme

Bürgermeister Bernd Saxe

1 - Bürgermeister
1010 - FB-Controlling

Zeichen: Mu

Lübeck, den 05.06.2014
Auskunft: Thomas Mutz
Tel.: 7394; Fax: 1090
e-mail: Thomas.Mutz@luebeck.de

Herrn Bürgermeister Saxe

über

1.101- Bürgermeisterkanzlei

Anordnung einer Eilentscheidung

Hiermit wird gemäß § 65 Abs. 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H- S. 57) folgende Eilentscheidung beantragt

Annahme einer Spende der Possehl-Stiftung zugunsten des Wissenschaftsmanagements / Nacht der Labore 2014

Finanzielle Auswirkungen: keine

Begründung: s. Anlage

Der Bürgermeister

Lübeck, den 4/6 14

Hiermit ordne ich die vorstehende Eilentscheidung an. Die Gründe für die Eilentscheidung sowie die Art der Erledigung sind in der nächsten Sitzung unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung erfolgt in der Vorlagenart Bericht.

Bürgermeister

Unterschriebene Eilentscheidung an:
Beantragender Bereich

...

Begründung der Eilenscheidung zur Annahme einer Spende von der Possehl-Stiftung zugunsten der HL

1. Ausgangssituation

Bei der Spende handelt es sich um eine Geldspende der Pssehlstiftung über 30.000,- EUR für die „Nacht der Labore" am 14.06.2014.

Die erfolgreich durchgeführte erste „Nacht der Labore" aus dem Wissenschaftsjahr 2012 soll auch 2014 in Lübeck realisiert werden. In der Nacht vom 14. auf den 15. Juni öffnen die Hochschulen, Unternehmen, Kliniken und städtische Einrichtungen ihre Türen für die interessierte Öffentlichkeit. In den Laboren kann jeder einen Blick hinter die Kulissen der Forschungswerkstätten werfen. Bei einer nächtlichen Entdeckungsreise erhalten Jung und Alt einen Einblick in die Laborarbeit (z.B. Medizin, Lebenswissenschaften, Technik, Qualitätssicherung, Chemie, Akustik, Musik, Ernährung etc.). Ein Bus-Shuttle bringt die Gäste von Ort zu Ort und von Labor zu Labor. Hier erleben sie Führungen und spannende Programme, die von den teilnehmenden Institutionen individuell gestaltet werden. Führungen, die auf Grund der Größe der Labore auf eine kleine Personenzahl begrenzt sind, werden mehrfach am Abend angeboten und ermöglichen so dieses besondere Erlebnis möglichst vielen Besucherinnen und Besuchern. Die Führungen sind vor Ort buchbar. Ihre Wartezeit können die Gäste mit einem attraktiven Programm in „aktiven Wartezonen" in der Nähe des Labors „überbrücken". Die Inhalte bestimmen allein die teilnehmenden Institute / Kliniken. Es gilt mit allen Sinnen zu erleben, welche Erkenntnisse in den Einrichtungen entstehen, welche Innovationen entwickelt und erprobt werden und wie wissenschaftliche Tätigkeit dort aussieht.

Der Öffentlichkeit soll ein Eindruck vermittelt werden, welchen Beitrag Wissenschaft zur Verbesserung unserer Lebensqualität leistet und wer die Menschen in unserer Region sind, die sich dafür engagieren. Bewusst werden Unternehmen und auch ungewöhnliche „Labore" in das Programm einbezogen, um zu verdeutlichen, dass Experimentieren und Forschen in Anwendung und Produktion fortgesetzt wird und ein andauernder Prozess ist.
Die Teilnahme für die Gäste ist kostenfrei. 2014 ist die Veranstaltung unmittelbar mit dem 50-jährigen Jubiläum unserer Universität zu Lübeck verbunden und wird von dort in das Jubiläumsprogramm aufgenommen.

Der Förderbeitrag umfasst maßgeblich die Kosten für den Busshuttle und die Technik. Hinzu kommen Aufwände für die Programmgestaltung (Werbung, Drucksachen, Gebühren etc.). Personelle Ressourcen und insgesamt Sachmittel der Labore, etc. werden von den beteiligten Veranstaltern zur Verfügung gestellt.

2. Vorgabe des Bereiches Haushalt und Steuerung

Die Neuregelung des Spendenannahmeverfahrens gem. § 76 Abs. 4 GO und die damit verbundene Dienstanweisung vom 15.01.2014 über die Abwicklung von Spenden, Schenkungen u.ä. machen es erforderlich, dass im Falle der Possehl-Stiftung bei einer Spendensumme von 30.000,- EUR die Bürgerschaft über die Spendenannahme entscheidet.

Bei der Possehl-Stiftung handelt es sich um einen Mehrfachspender, somit gilt nach Abschnitt II der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO. Wenn ein Geber in einem Haushaltsjahr mehrere Spenden leistet, deren Gesamtwert die Wertgrenze für die Zuständigkeit als Einzelspende überschreitet, so entscheidet vom Zeitpunkt der Überschreitung der Wertgrenze das unter Zugrundelegung der Höhe des Gesamtwertes der Spende zuständige Organ über die Annahme oder Vermittlung der Spende.

Nach Auskunft des Bereichs Haushalt und Steuerung hat die Possehl-Stiftung im Jahr 2014 bislang 1.607.476,65 EUR gespendet, somit ist die Bürgerschaft nach dem am 21.03.2013 von der Bürgerschaft beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme oder die Vermittlung von Spenden zuständig bei Spenden von gemeinnützigen Stiftungen bei einem Wert von mehr als 500.000 EUR.

...

3. Eilbedürftigkeit

Eine Entscheidung der Bürgerschaft über die Annahme der Spende kann erst in deren nächsten Sitzung am 26.06.2014 erfolgen. Die Nacht der Labore findet bereits am 14.06.2014 statt.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01635
öffentlich

Lübeck, 22.05.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Linda Schütt (E-Mail: linda.schuett@luebeck.de Telefon: 122-1504)

Zwischenbericht 1/2014 über Veränderungen gegenüber dem Produkthaushaltsplan 2014

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Fachbereiche 1 bis 5, Finanzwirtschaft, Beteilungscontrolling. Die Meldungen sind eingearbeitet.

Ergebnis: Die Fachausschüsse werden parallel zum Hauptausschuss beteiligt, um eine zeitnahe Berichterstattung zu gewährleisten.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
- [ ] Ja
- [X] Nein

Begründung: Die Interessen von Kindern und Jugendl. sind von dieser Berichterstattung nicht betroffen

Die Maßnahme ist:
- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [X] vorgeschrieben durch: § 45 c GO

Finanzielle Auswirkungen:
- [X] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:

Als Anlage wird der Zwischenbericht 1/2014 über Veränderungen auf den Produkthaushaltsseiten und im Ergebnishaushalt 2014 zum Stichtag 30.04.2014 vorgelegt.

Anlagen :

Zwischenbericht 1/2014

Bürgermeister Bernd Saxe

HANSESTADT LÜBECK

ZWISCHENBERICHT 1/2014

über Veränderungen gegenüber dem Produkthaushaltsplan 2014

Herausgeber

Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck
Haushalt und Steuerung
Fleischhauerstraße 20
23539 Lübeck
Tel. 0451 / 122 15 04

Druck

1.102.4 Zentrale Vervielfältigungsstelle

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1: ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1.1 Allgemeines und Ausgangslage

1.2 Ergebnisse und Bewertung

1.3 Darstellung der zu erwartenden Veränderungen im Ergebnishaushalt

1.4 Überblick über die Entwicklung der Produkthaushaltsseiten

TEIL 2: PRODUKTHAUSHALTSSEITEN

Fachbereich 1 : Bürgermeister

Fachbereich 2 : Wirtschaft und Soziales

Fachbereich 3 : Umwelt, Sicherheit und Ordnung

Fachbereich 4 : Kultur und Bildung

Fachbereich 5 : Planen und Bauen

TEIL 1:

Allgemeine Informationen

1.1 und 1.2:

Allgemeines und Ausgangslage
Ergebnisse und Bewertung

1.1 Allgemeines und Ausgangslage

Die Verwaltung überprüft im Laufe eines jeden Haushaltsjahres die Entwicklung der Zielvereinbarungen/ Kennzahlen und Strukturdaten auf den Produkthaushaltsseiten und die Entwicklung des Ergebnishaushaltes. In zwei Zwischenberichten wird über das Ergebnis dieser Vergleiche - prognostiziert auf das Ende des Haushaltsjahres - berichtet.

Stichtag für den Zwischenbericht 1/2014 ist der 30.04.2014. Wesentliche Veränderungen, die zwischen Stichtag und Berichterstellung erkennbar geworden sind, sind jedoch mit eingearbeitet worden.

Grundsätzlich wird in den Zwischenberichten nur über **ergebnis- und steuerungsrelevante** Abweichungen berichtet. Zur Beurteilung der Relevanz sind Schwellenwerte definiert worden (i. d. R. 10% bzw. 120 TEUR bei finanziellen Abweichungen pro Produkt oder wesentliche Veränderungen auf der Leistungsseite).

Die Haushaltssatzung 2014 ist am 04.03.2014 genehmigt worden. Eine Kürzung der auch bereits maßvoll auf dem Niveau der Tilgung geplanten Kreditermächtigung ist seitens der Kommunalaufsicht nicht vorgenommen worden. Der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wurde in Höhe des geplanten Betrages von 33,3 Mio. EUR genehmigt. Die Verpflichtungsermächtigungen wurden um 5,5 Mio. EUR gekürzt und auf 33 Mio. EUR begrenzt. Die Verwaltung setzt die Kürzungen im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung insbesondere durch Streckungen bei den Investitionsmaßnahmen „Neubau Feuerwache 3“ sowie „Skandikai/Bahnhof – Gewerbegebiet Nord“ um. Das Ehrenamt ist zum Genehmigungserlass und deren Umsetzung auch bereits unterrichtet worden.

Projekt Konsolidierungskonzept Hansestadt Lübeck

Die Arbeiten der 2012 eingerichteten Stabstelle Konsolidierungskonzept HL gehen kontinuierlich weiter. Mit Fortschreibung des Projektauftrages vom 26.03.2014 (am 25.03. im HA) ist die Projektlaufzeit entsprechend der Laufzeit des Konsolidierungsfonds bis Frühjahr 2019 verlängert worden, um die HL-seitigen Konsolidierungsanforderungen nachhaltig und wirksam unterstützen zu können.

Inzwischen sind Konsolidierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von insgesamt 16,33 Mio. € identifiziert und von der Bürgerschaft beschlossen worden. Eine weitere Konsolidierungsliste ist in Arbeit und wird den Gremien zusammen mit näheren Informationen zum erreichten Stand und den noch zu erbringenden Konsolidierungsvolumina parallel zu diesem Zwischenbericht im Juni 2014 vorgelegt werden.

Gesellschaften und Betriebe

Für den Stand der unterjährigen Entwicklung in den Eigen- und Beteiligungsgesellschaften sowie den Eigenbetrieben, eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen und sonstigen wirtschaftlichen Sondervermögen (Gesellschaften und Betriebe) werden vom Beteiligungscontrolling jeweils gesonderte Quartalsberichte herausgegeben. Behandlung des 1. Berichts für 2014 im Hauptausschuss am 10.06.2014.

1.2 Ergebnisse und Bewertung

1.2.1 Finanzielle Entwicklung

Mit dem ersten Zwischenbericht wird für 2014 der im Ursprungshaushalt geplante Fehlbedarf in Höhe von 71,2 Mio. EUR im Wesentlichen durch erhöhte Erträge aus den allgemeinen Deckungsmitteln reduziert werden. Die Prognose zum Stichtag 30.04. – die erfahrungsgemäß so früh im Jahr viele Entwicklungen noch nicht enthalten kann – **liegt bei 42,2 Mio. EUR**. Hauptabweichung ist dabei die Konsolidierungshilfe des Landes im Rahmen des Konsolidierungsfonds mit 17,5 Mio. EUR. Diese darf im Ursprungsplan nicht veranschlagt werden.

Allgemeine Deckungsmittel

Bei den allgemeinen Deckungsmitteln zeichnet sich insgesamt eine Verbesserung von **knapp 30 Mio. EUR** ab. Diese resultiert aus der schon benannten Konsolidierungshilfe, voraussichtlichen Mehrerträgen bei der Gewerbesteuer und aus höheren FAG-Schlüsselzuweisungen des Landes. Dabei sind die 7,5 Mio. EUR Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer einem Mehraufwand von 1,2 Mio. EUR bei der Gewerbesteuerumlage gegenüberzustellen. Die Schlüsselzuweisungen steigen um 4,6 Mio. EUR. Im Übrigen ergeben sich noch Steigerungen von 300 TEUR bei der Zuweisung in Sachen Familienlastenausgleich und Mehrerträge bei Grundstücksan- und verkäufen von 0,4 Mio. EUR.

Personalaufwendungen

Die Fachbereiche gehen bei ihrer ersten Stichtagsprognose zum 30.4. davon aus, dass die geplanten Personalkostenetats auskömmlich sind trotz der hohen Konsolidierungs- und Budgetrestriktionen, die die Planung begleitet haben.

Zum ersten Berichtsstichtag sind verlässliche Prognosen zu sich darüber hinaus ggf. ergebende Einsparpotentialen im Rahmen der Personalkostenbewirtschaftung - die ebenfalls strengen Restriktionen unterliegt - eher schwierig. Bis auf den FB 4, der aufgrund von unterjährigen Stellenvakanzen 138 TEUR Minderaufwand für 2014 prognostiziert, sind deshalb auch noch keine weiteren Aussagen im 1. Zwischenbericht hierzu enthalten.

Vorabdotierungen

Die vorabdotierten Mittel für Leistungen nach dem SGB II und SGB XII bleiben nach den Hochrechnungen zum Berichtsstichtag 30.04. bei einer Nettobetrachtung unter Berücksichtigung aller Finanzströme für den Haushalt 2014 unverändert. Die Datenbasis zum 2. Berichtsstichtag 30.8. lässt eine belastbare Prognose und Einschätzung zur Gesamtentwicklung der Finanzströme zu SGB II und XII eher zu, so dass hierzu im 2. Zwischenbericht mehr Informationen gegeben werden können.

Fachbereichsbudgets

Für die Fachbereichsbudgets wird insgesamt eine Verschlechterung von **0,9 Mio. EUR** prognostiziert. Die Entlastungseffekte bei den Allgemeinen Deckungsmitteln werden dadurch ein Stück neutralisiert, so dass unterm Strich zum Berichtsstichtag 30.04. eine Verbesserung von 29 Mio. EUR zum Ursprungshaushalt zu melden ist.

Für den Fachbereich 2 ist die besondere Situation des Flughafens hervorzuheben. Inwiefern sich das Insolvenzverfahren der Yasmina Flughafenmanagement GmbH auf den Betrieb des Flughafens und das Budgetergebnis des Produktes 548001 - Bewirtschaftung Flughafen – auswirkt, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden, vgl. Einzelberichtsbögen in Teil 2 dieses Zwischenberichts.

Zudem hat eine erste Hochrechnung der SeniorInneneinrichtungen eine um 868 TEUR gesteigerte Verlustprognose ergeben. Nähere Informationen sind dem Berichtsbogen zum Produkt 315201 zu entnehmen.

Im Fachbereich 4 entstehen unterjährig zusätzliche Kosten von 210 TEUR für die von der GG Trave neu eingerichteten und angemieteten Kitas Brüder-Grimm-Ring und Krümmling (überplanmäßige Ordnung über GMHL noch erforderlich).

1.2.2 Entwicklung der Leistungsseite

In Teil 2 des Zwischenberichts werden absehbare Veränderungen bei Zielvereinbarungen/ Kennzahlen, Strukturdaten und Budgetergebnissen der Produkte dargestellt.

Im Fachbereich 2 haben sich die Fallzahlen im sozialpsychiatrischen Dienst wie auch im Kinder- und Jugendärztlichen Dienst signifikant erhöht, wie dem Berichtsbogen des Gesundheitsamtes (Produkt 414001) zu entnehmen ist.

Im Fachbereich 3 werden im Produkt 555001 – Land und Forstwirtschaft u.a. Veränderungen beim Holzeinschlag gemeldet, im Produkt 122004 – Gesundheits-, Umwelt- und Verbraucherschutz – steigt die Zahl der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Der Rettungsdienst (Produkt 127001) meldet diverse Erhöhungen bei den Strukturdaten, u. a. Krankentransporte und Rettungswageneinsätze. Vgl. die Einzelberichtsbögen im Teil 2.

Im Fachbereich 5 ergeben sich Zielanpassungen beim Produkt 552001 – Wasser und Hafen bei den Maßnahmen "Ausarbeiten der Genehmigungsplanung für ein LNG-Terminal im Lübecker Hafen" sowie „Skandikai / Bahnhof Gewerbegebiet Nord“. Näheres kann auch hier dem Berichtsbogen entnommen werden.

1.3:

Darstellung der zu erwartenden Veränderungen im Ergebnishaushalt

1.3 Darstellung der zu erwartenden Veränderungen im Ergebnishaushalt 2014 - Budgetübersicht

Allgemeine Deckungsmittel	2014		
	Haushaltsplan	1. Zwischenbericht	Abweichung
	EUR	EUR	EUR
611001 Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen	329.807.900	359.277.000	29.469.100
612001 Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	-25.994.600	-25.994.600	0
535002 Konzessionsabgaben	13.250.000	13.250.000	0
612003 Grundstücksan- u. -verkäufe	-334.500	81.500	416.000
612002 Pauschalierter nicht zahlungswirksamer Aufwand zu Vervollständigung des doppischen Haushalts	-13.400.000	-13.400.000	0
Einnahmenüberschuss	303.328.800	333.213.900	29.885.100
Vorabdotierungen			
Netto-Sozialhilfe - SGB XII	-25.837.600	-25.837.600	0
Netto-Leistungen für Arbeitssuchende - SGB II (Hartz IV)	-51.716.000	-51.716.000	0
Allgemeine Deckungsmittel	225.775.200	255.660.300	29.885.100
Verteilungsmasse	296.940.700	297.880.400	939.700
Fehlbedarf	71.165.500	42.221.000	-28.944.500

Zuschussbudgets	Budgets 2014		Budgets 2014		Abweichung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Fachbereich 1 - Bürgermeister	-28.233.400	9,51	-28.233.400	9,51	0
Fachbereich 2 - Wirtschaft und Soziales	-27.199.500	9,16	-28.067.500	9,45	-868.000
Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit u. Ordnung	-24.266.200	8,17	-24.266.200	8,17	0
Fachbereich 4 - Kultur	-165.779.800	55,83	-165.851.500	55,85	-71.700
Fachbereich 5 - Planen und Bauen	-51.461.800	17,33	-51.461.800	17,33	0
Summe aller Zuschussbudgets	-296.940.700	100,00	-297.880.400	100,32	-939.700

1.3 Darstellung der zu erwartenden Veränderungen im Ergebnishaushalt 2014

Bereich	Produkt	Bezeichnung	bisher TEUR	neu TEUR	per 30.04.2014 Abweichung TEUR	Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1.	**Budgetveränderungen der Fachbereiche**					
FB 1 Bürgermeister						
		Netto-Budget Fachbereich 1 insgesamt	**-28.233**	**-28.233**	**0**	**Verschlechterung**
FB 2 Wirtschaft und Soziales						
2.020	315201	SeniorInneneinrichtungen	-877	-1.745	**-868**	Die SeniorInneneinrichtungen haben auf Basis des vorläufigen Jahresergebnisses 2013 und den IST-Zahlen per 31.03.2014 sowie unter Einbeziehung weiterer das Ergebnis beeinflussende Faktoren (u.a. Ergebnis Tarifverhandlungen mit Nachzahlung im Juni 2014, voraussichtl. Jahresabschlussbuchungen, Auslastungsquote, Fluktuationsparameter bei den Pflegestufen, etc.) eine 1. Hochrechnung für das Jahr 2014 erstellt. Diese weist einen vorläufig hochgerechneten Jahresverlust in Höhe von 1.745 TEUR aus.
		Netto-Budget Fachbereich 2 insgesamt	**-27.200**	**-28.068**	**-868**	**Verschlechterung**
		Vorabdotierung Netto-Sozialhilfe SGB XII	-25.838	-25.838	**0**	
		darin:				
2.500	311001	Grundversorgung und Hilfen SGB XII				
	313001	Hilfen für Asylbewerber				
		Vorabdotierung Netto-Leistungen für Arbeitsuchende SGB II	-51.716	-51.716	**0**	
FB 3 Umwelt, Sicherheit und Ordnung						
		Netto-Budget Fachbereich 3 insgesamt	**-24.266**	**-24.266**	**0**	**Verschlechterung**
FB 4 Kultur						
4.511	365002	Betreuung in Kindertageseinrichtungen	-3.160	-3.370	-210	Miete für neu eingerichtete Kitas (Kita Brüder-Grimm-Ring und Kita Krümmling); eine Ordnung des zahlungswirksamen Aufwands per überplanmäßiger Bewilligung steht noch aus;
Div.	Div.	Personalaufwand	-42.173	-42.035	138	Mehraufwand ILA Miete und Nebenkosten GmbH
		Netto-Budget Fachbereich 4 insgesamt	**-165.780**	**-165.852**	**-72**	**Verschlechterung**
FB 5 Planen und Bauen						
5.651	111029	Gebäudemanagement	-4.078	-4.078	**0**	Mehraufwand bei Mieten und Nebenkosten werden durch Mehrertrag ILA Miete und Nebenkosten vom FB 4 (Kita) kompensiert.
		Netto-Budget Fachbereich 5 insgesamt	**-51.462**	**-51.462**	**0**	**Verschlechterung**

1.3 Darstellung der zu erwartenden Veränderungen im Ergebnishaushalt 2014

Gesamt-Entwicklung der Fachbereichs-Budgets 1 - 5		**-296.941**	**-297.881**	**-940**	**Verschlechterung**
2.	**Vorabdotierungen**				
2.1	**Netto-Sozialhilfe - SGB XII**	**-25.838**	**-25.838**	**0**	
2.2	**Netto-Leistungen für Arbeitsuchende - SGB II**	**-51.716**	**-51.716**	**0**	
	Vorabdotierungen gesamt	**-77.554**	**-77.554**	**0**	
	Fachbereichsbudgets	**-296.941**	**-297.881**	**-940**	
	Vorabdotierungen	**-77.554**	**-77.554**	**0**	
	Budget 2014 gesamt	**-374.495**	**-375.435**	**-940**	**Verschlechterung**

3.	**Allgemeine Deckungsmittel**					
	Produkt					
	611001	**Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen**	329.808	**359.277**	**29.469**	7,5 Mio. EUR Mehrertrag Gewerbesteuer; 1,2 Mio. EUR Mehraufwand Gewerbesteuerumlage; ca. 300 TEUR Mehrertrag Familienleistungsausgleich gem. Erlass vom 22.01.2014; 4,6 Mio. EUR Mehrertrag Schlüsselzuweisungen gem. Erlass vom 22.01.2014; 17,5 Mio. EUR vorläufige Konsolidierungshilfe unter Berücksichtigung der verbesserten Jahresabschlüsse
	612001	**Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft**	-25.995	-25.995	**0**	
	612002	**Pauschalierter nicht zahlungswirksamer Aufwand zur Vervollständigung des doppischen Haushalts**	-13.400	-13.400	**0**	
	612003	**Grundstücksan- und verkäufe (2.280)**	-334	82	**416**	Aufgrund des Auslaufens der Verkaufsaktion Ende 2013 und der Erhöhung der Grunderwerbsteuer haben sich noch diverse Erbbauberechtigte zum Kauf ihres Erbbaurechtes Ende des Jahres entschlossen. Die Kaufpreise hierzu sind erst im Jahr 2014 im technischen Produkt (rd. 1,27 Mio. EUR) ertragswirksam geworden. Da im Juni 2014 die Bürgerschaft über eine Verlängerung der Verkaufsaktion beschließen soll, ist absehbar, dass noch mit weiteren Mehreinnahmen durch den Verkauf von Grundstücken im technischen Produkt gerechnet werden kann. Geplante Abrisskosten in Höhe von rd. 600 TEUR für das Priwallkrankenhaus müssten im Haushaltsjahr 2014 noch konsumtiv im technischen Produkt geordnet werden. ca. 254 TEUR Mehraufwand Abschreibung auf Buchwert für die Grundstücke, die im Rahmen der Verkaufsaktion veräußert wurden.
	535002	**Konzessionsabgaben**	13.250	13.250	**0**	
	Allgemeine Deckungsmittel insgesamt		**303.329**	**333.214**	**29.885**	**Verbesserung**

4.	**Gesamtauswirkungen auf den Haushalt**			**Veränderungen der FB-Budgets und der Allgemeinen Deckungsmittel**	
	Fehlbedarf 2014	**-71.166**	**-42.221**	**28.945**	**Haushaltsverbesserung**

5.	**nachrichtlich: Personalaufwendungen (50xxxxx/51xxxxx)**				
	FB 1	-18.962	-18.962	**0**	
	FB 2 inkl. ARGE	-21.319	-21.319	**0**	
	FB 3	-31.235	-31.235	**0**	
	FB 4	-42.173	-42.035	**138**	Wenigerbedarf bei Personalaufwendungen durch regelmäßige Ausnutzung von Fluktuationseffekten sowie Folge einer wirtschaftlichen Haushaltsführung
	FB 5	-37.985	-37.985	**0**	
	Zwischensumme	-151.674	-151.536	**138**	
	Zuführung zur Pensionsrückstellung Versorgungsempfänger	-13.400	-13.400	**0**	
	Allg. Deckungsmittel - Zuführung an Versorgungsrücklage	-1.050	-1.050	**0**	
Gesamt	**Personalaufwendungen**	**-166.124**	**-165.986**	**138**	**Haushaltsverbesserung**

1.4:

Überblick über die Entwicklung der Produkthaushaltsseiten

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKTHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

FACHBEREICH: **1 - Bürgermeister**

Nr.	PRODUKT Bezeichnung	DIE VERÄNDERUNG BETRIFFT: Leistungs-katalog	Ziele/ Kennzahlen	Struktur-daten	Budget-ergebnis	keine Veränderung
111001	Verwaltungsleitung					x
111002	Leitung, Controlling, Dienste FB 1					x
111003	Management Politische Gremien					x
111004	Geschäftsführung für die Verwaltungsleitung					x
111005	Logistik					x
121001	Statistik und Wahlen					x
111007	IT-Architekturmanagement / IT-Service					x
111008	Zentrale Personalarbeit					x
111098	Entgelte und Bezüge					x
111099	Versorgung					x
111006	Arbeitsschutz					x
111009	Presse- und Öffentlichkeitsarbeit					x
111010	Prüfungen, Gutachten, Stellungnahmen					x
111011	Frauenemanzipatorische Gleichstellungsarbeit					x
111034	Gesamtpersonalrat					x
111035	Personalrat FB 1					x
111012	Haushalt und Steuerung					x
111013	Stabstelle Bilanzen					x
111014	Beteiligungscontrolling					x
573001	Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH					x
111016	Buchhaltung und Finanzen					x
111015	Steuern		x			
111017	Rechtsangelegenheiten					x
111030	Passivbesteuerung					x
573011	Grundstücksgesellschaft der Kurhausbetriebe Travemünde mbH					x

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKTHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

FACHBEREICH: **2 - Wirtschaft und Soziales**

Nr.	PRODUKT Bezeichnung	DIE VERÄNDERUNG BETRIFFT: Leistungs-katalog	Ziele/ Kennzahlen	Struktur-daten	Budget-ergebnis	keine Veränderung
111018	Leitung, Controlling, Dienste FB 2					x
312101	SGB II					x
312901	Verwaltung SGB II					x
312902	Bürgerarbeit					x
315002	Integration in der Hansestadt Lübeck					x
315201	SeniorInneneinrichtungen				x	
411001	Krankenhausinvestitionsbeitrag					x
418001	Kurbetrieb Travemünde					x
535001	Stadtwerke					x
548001	Bewirtschaftung Flughafen	x	x	x		
575001	Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)					x
111019	Personalrat FB 2					x
111020	Grundstücksmanagement					x
511001	Betreuung Gutachterausschuss					x
522001	Kommunaldarlehen					x
571001	Wirtschaftsförderung			x		
573002	Wochen- und Jahrmärkte					x
311001	Grundversorgung u. Hilfen nach dem SGB XII					x
313001	Hilfen für Asylbewerber					x
315001	Soziale Einrichtungen und Angebote					x
321001	Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz					x
331001	Förderung von Trägern der Wohlfahrtspflege					x
343001	Betreuungsangelegenheiten					x
345001	Leistungen nach dem § 6 BKGG					x
351001	Sonstige soziale Hilfen und Leistungen					x
522002	Öffentlich geförderter Wohnungsbau					x
367003	Jugendberufshilfe					x
414001	Gesundheitsamt			x		

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKTHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

FACHBEREICH: **3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung**

Nr.	PRODUKT Bezeichnung	DIE VERÄNDERUNG BETRIFFT: Leistungs-katalog	Ziele/ Kennzahlen	Struktur-daten	Budget-ergebnis	keine Veränderung
111021	Leitung, Controlling, Dienste FB 3					x
537001	EBL (Abfallwirtschaft)					x
538001	EBL (Abwasserbeseitigung)					x
545001	EBL (Straßenreinigung)					x
111022	Personalrat FB 3					x
122003	Melde- und Gewerbeangelegenheiten					x
122005	Verkehrsangelegenheiten					x
122006	Standesamt					x
126001	Gefahrenabwehr					x
127001	Rettungsdienst			x		
128001	Katastrophenschutz					x
521001	Baulicher Brandschutz					x
122004	Gesundheits-, Umwelt- und Verbraucherschutz			x		
554001	Naturschutz und Landschaftspflege					x
561001	Umweltschutzmaßnahmen					x
555001	Land- und Forstwirtschaft			x		

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKTHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

FACHBEREICH:		**4 - Kultur und Bildung**	DIE VERÄNDERUNG BETRIFFT:				
Nr.		PRODUKT Bezeichnung	Leistungs-katalog	Ziele/ Kennzahlen	Struktur-daten	Budget-ergebnis	keine Veränderung
111023		Leitung, Controlling, Dienste FB 4					x
261001		Theater Lübeck gGmbH					x
281001		Kulturangebote					x
281002		Nordische Filmtage					x
361001		Finanzielle Förderung in Kindertageseinrichtungen					x
361003		Tagespflege					x
362001		Planung Jugendarbeit					x
362003		Bildungsfonds					x
363001		Planung Jugendhilfe					x
365001		Planung und Bezuschussung Kindertagesbetreuung					x
367001		Abwicklung Wakenitzhof					x
573003		Lübecker Musik- und Kongresshallen GmbH					x
424002		Lübecker Schwimmbäder					x
251001		Die Lübecker Museen					x
111024		Personalrat FB 4					x
211001		Grundschulen					x
216101		Grund- und Regionalschulen					x
217001		Gymnasien					x
218101		Gesamtschulen					x
218201		Gemeinschaftsschulen					x
221001		Förderzentren					x
233001		Berufsschulen					x
241001		Schülerbeförderung					x
243001		Allgemeine Schulträgeraufgaben					x
243002		Angebote der Ganztagsbetreuung					x
421001		Förderung des Sports					x
424001		Sportstätten					x
424003		Bark Passat/ Passathafen					x
271001		VHS Lübeck					x
111025		Archiv					x
272001		Stadtbibliothek					x
523001		Archäologie und Denkmalpflege					x
363002		Jugendhilfe					x
341001		Unterhaltsvorschuss					x
365002		Betreuung in Kindertageseinrichtungen				x	
362002		Jugendarbeit					x
366001		Jugendfreizeiteinrichtungen					x
367002		Kriminalprävention					x

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKTHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

FACHBEREICH: **5 - Planen und Bauen**

Nr.	PRODUKT Bezeichnung	DIE VERÄNDERUNG BETRIFFT: Leistungs-katalog	Ziele/ Kennzahlen	Struktur-daten	Budget-ergebnis	keine Veränderung
111026	Leitung, Controlling, Dienste FB 5					x
111028	Gebäudereinigung Hansestadt Lübeck					x
522003	Grundstücksgesellschaft Trave mbH					x
111027	Personalrat FB 5					x
511003	Stadtplanung und Stadtentwicklung					x
547001	Aufgabenträgerschaft ÖPNV					x
521002	Bauordnung und Statikprüfung					x
111029	Gebäudemanagement					x
122007	Straßenverkehrsbehörde					x
541001	Gemeindestraßen					x
542001	Kreisstraßen					x
543001	Landesstraßen					x
544001	Bundesstraßen					x
573004	Werbeeinrichtungen, Parkplätze					x
551001	Grün- und Landschaftsbau					x
553001	Friedhofs- und Bastattungswesen					x
122002	Hafen- und Seemannsamt					x
552001	Wasser und Hafen		x			

TEIL 2:

Produkthaushaltsseiten

Produkthaushaltsseiten

Fachbereich 1 – Bürgermeister

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 111015 Steuern

Fachbereich: 1 Bereich: 1.220 Steuern
Verantwortlich: Linda Schütt

Veränderung betrifft: **Ziele/ Kennzahlen** **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Zu 1 - Neufestsetzung der Straßenreinigungsgebühren nach Kalkulation durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck
Die Neufestsetzung der Gebühr verschiebt sich voraussichtlich auf 2015.

Begründung der Veränderung:

Nach Auskunft der Entsorgungsbetriebe Lübeck wird sich die Änderung der Straßenreinigungsgebührensatzung nach der Neukalkulation voraussichtlich auf Anfang 2015 verschieben.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Produkthaushaltsseiten

Fachbereich 2 – Wirtschaft und Soziales

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 315201 SeniorInneneinrichtungen

Fachbereich: 2 Bereich: 502 SeniorInneneinrichtungen
Verantwortlich: Sven Schindler

Veränderung betrifft: Budgetergebnis (nach interner Leistungsabrechnung)

	Plan 2014	Änderung	Neu 2014
Budgetergebnis (in TEUR)	**-877**	**-868**	**-1.745**

Begründung der Veränderung:

Die SeniorInneneinrichtungen haben auf Basis des vorläufigen Jahresergebnisses 2013 und den IST-Zahlen per 31.März 2014 sowie unter Einbeziehung weiterer das Ergebnis beeinflussender Faktoren (u.a. Ergebnis Tarifverhandlungen mit Nachzahlung im Juni 2014, voraussichtl. Jahresabschlussbuchungen, Auslastungsquote, Fluktuationsparameter, laufende Veränderungen in der Pflegestufenstrukur, etc.) eine 1. Hochrechnung für das Jahr 2014 erstellt. Diese weist einen vorläufig hochgerechneten Jahresverlust in Höhe von -1.745.100 EUR aus.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Der Bereich SeniorInneneinrichtungen hat den politischen Gremien (Ausschuss für Soziales und Hauptausschuss) hierzu einen Bericht entgegengebracht (VO/201401550).

Zusätzliche steuerungs- und/oder ergebnisrelevante Informationen zum Produkt:

Siehe vorstehend.

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 548001 Bewirtschaftung Flughafen

Fachbereich: 2 Bereich: 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
Verantwortlich: Claus Strätz

Veränderung betrifft: **Leistungskatalog** **Ziele/ Kennzahlen** **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Über das Vermögen der Yasmina Flughafenmanagement GmbH wurde am 23.4.2014 ein Insolvenzverfahren eröffnet. Zur Zeit kann niemand mit Bestimmtheit sagen, wie es mit dem Berieb des Flughafens weitergehen wird.
Im best-case ergibt sich aus der Insolvenz heraus ein Weiterbetrieb mit einem neuen Betreiber und einem neuen Pacht- und Mietvertrag, im worst-case eine Abwicklung des Betriebes mit dem Ausfall der für 2014 geplanten Pacht- und Mieteinnahmen in Höhe von 300 T€ netto.
Welche finanziellen Belastungen durch eine Abwicklung darüber hinaus auf den BgA zukämen, bespielsweise durch die Rückzahlungsverpflichtung erhaltener Förderbeträge ist derzeit noch nicht bestimmbar.

Begründung der Veränderung:

siehe oben

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 548001 Bewirtschaftung Flughafen

Fachbereich: 2 Bereich: 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
Verantwortlich: Claus Strätz

Veränderung betrifft: Budgetergebnis (nach interner Leistungsabrechnung)

	Plan 2014	Änderung	Neu 2014
Budgetergebnis (in TEUR)	-958	**0**	**-958**

Begründung der Veränderung:

Keine Angaben möglich, da die Entwicklung im BgA Flughafen durch die Insolvenz der Yasmina gegenwärtig nicht vorhersehbar ist.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Zusätzliche steuerungs- und/oder ergebnisrelevante Informationen zum Produkt:

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 571001 Wirtschaftsförderung

Fachbereich: 2 Bereich: 280 Wirtschaft und Liegenschaften
Verantwortlich: Claus Strätz

Veränderung betrifft: **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Die Strukturdaten haben sich auf 17.000 Betriebe in der Hansestadt Lübeck verändert.

Begründung der Veränderung:

Der Grund liegt im Wechsel der Datenquelle von der Industrie- und Handelskammer zu Wirtschaftsförderungsgesellschaft Lübeck

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 414001 Gesundheitsamt

Fachbereich: 2 Bereich: 530 Gesundheitsamt
Verantwortlich: Dr. Michael Hamschmidt

Veränderung betrifft: **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

1.: Beim Sozialpsychiatrischen Dienst hat die Zahl der Klientenkontakte (von 1.146 auf 1.206) und der Beratungen im sozialen Umfeld (von 127 auf 316) gegenüber dem Vergleichszeitraum seit 2013 nochmals deutlich zugenommen. Hochgerechnet auf das Jahr 2014 ergibt die 19,6%ige Zunahme eine Erhöhung der Strukturdaten in diesem Bereich von 4.724 von 2013 auf 5.650 bei einem Soll von 4.500, entsprechend einem Anstieg gegenüber dem Soll von 25,6%.
7.: Unter Zugrundelegung der Steigerungszahlen im Kinder- und Jugendärztlichen Dienst und dem Amtsärztlichen Dienst, die gegenüber 2013 von 5.034 auf 5.609 Gutachten gestiegen sind, ergibt sich in Jahre 2014 eine 11,4%ige Steigerung der Gutachtenzahlen. Gegenüber den Sollzahlen bei den Gutachten (4.400) führt dies somit zum Jahresende 2014 hochgerechnet auf eine Steigerung von 24,6%.
7a.: Im Sozialspsychiatrischen Dienst bestehen nach wie vor massive Verzögerungen bei der Barbeitung von Gutachten, die Wartezeit beträgt ca. 3 Monate.
7b.:Die Zahl der Gutachten im Kinder- und Jugendärztlichen Dienst ist erneut im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um jetzt 16 % (von 417 auf 496) gestiegen, die Gutachtenzahlen zum sonderpädagogischen Förderbedarf sind um 23% (von 194 auf jetzt 252 gestiegen).

Begründung der Veränderung:

Zu 1.: Unklar, mögliche Erklärung: Der Suchtberatungsbereich ist z. B. gegenüber Kiel unterfinanziert. Insgesamt scheint es aber zunehmend psychosoziale Probleme zu geben.

Zu 7a.: Personalmangel.

Zu 7b.: Wahrscheinlich im weitesten Sinne bedingt durch die Inklusionsthematik.

Zu 7c.: Ursache ist in erster Linie das Ansteigen der Gutachtenzahlen bei Gutachten im Zusammenhang mit AsylbewerberInnen.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Zu 1.: Bessere finanzielle Ausstattung der Suchtberatung. Bezüglich der seitens des Landes über den Sozialvertrag II zur Verfügung gestellten Mittel wurde seitens der Hansestadt Lübeck schon mehrfach darauf hingewiesen, dass die diesbezügliche Schieflage zwischen Kiel und Lübeck unbedingt ausgeglichen werden muss.
Zu 7a.: Die schon seit 2 Jahren nicht besetzte halbe ärztliche Stelle im Sozialpsychiatrischen Dienst wird im Mai besetzt werden.
Zu 7b.: Eine Wiederbesetzung der Kinderarztstelle und der Arzthelferinnenstelle befindet sich ebenfalls im Verfahren.
Zu 7c.: Zunächst weitere Entwicklung abwarten.

Produkthaushaltsseiten

Fachbereich 3 – Umwelt, Sicherheit und Ordnung

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 127001 Rettungsdienst

Fachbereich: 3 Bereich: 370 Feuerwehr
Verantwortlich: Oliver Bäth

Veränderung betrifft: **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Gegenüber der Planung für 2014 werden folgende Veränderungen prognostiziert:
Rettungswageneinsätze: geplant 20.000 - prognostiziert 21.000
Krankentransporte: geplant 29.000 - prognostiziert 33.000
Die vorstehenden Erhöhungen traten bereits 2013 ein und wurden entsprechend im Jahresbericht 2013 dargestellt.

Vorhaltung Rettungswagenstunden: geplant 69.246 Std. - prognostiziert 70.080 Std.
Vorhaltung Krankentransportstunden: geplant 48.910 Std. - prognostiziert 50.631 Std.

Eingesetzte Kräfte Berufsfeuerwehr: geplant 45 Vollkräfte - prognostiziert 49 Vollkräfte
Eingesetzte Kräfte Arbeiter-Samariter-Dienst: geplant 21 Vollkräfte - prognostiziert 25 Vollkräfte

Begründung der Veränderung:

Die Erhöhung der Vorhaltestunden für Rettungsmittel erfolgte auf der Grundlage zweier Neubemessungen aus dem Herbst 2013 und dem Frühjahr 2014, die durch einen unabhängigen externen Gutachter vorgenommen und von den Kostenträgern (Krankenkassen) bereits akzeptiert wurden. In die Neubemessung der Rettungsmittelvorhaltung flossen neben den tatsächlichen Einsatzzahlen weitere Faktoren ein, wie z. B. die Wahrscheinlichkeit des gleichzeitigen Auftretens mehrerer Einsätze.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Die gutachtlich ermittelte Erhöhung der Rettungsmittelvorhaltung wurde im April 2014 umgesetzt. Sie wird ihren finanziellen Niederschlag im Rahmen der nächsten Verhandlungen über die Höhe der Rettungsdienstentgelte mit den Kostenträgern (Krankenkassen) finden, die voraussichtlich im Spätsommer / Herbst 2014 stattfinden werden.

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 127001 Rettungsdienst

Fachbereich: 3 Bereich: 370 Feuerwehr
Verantwortlich: Oliver Bäth

Veränderung betrifft: Budgetergebnis (nach interner Leistungsabrechnung)

	Plan 2014	Änderung	Neu 2014
Budgetergebnis (in TEUR)	**1.078**	**0**	**1.078**

Begründung der Veränderung:

Es wird voraussichtlich keine Veränderung eintreten.
Bereits jetzt ist erkennbar, dass die von der Schiedsstelle für den Rettungsdienst im Juni 2013 festgesetzten Entgelte lediglich die laufenden Aufwendungen für den Rettungsdienst des Jahres 2014 decken werden. Der dadurch vorgesehen Ausgleich von Verlusten aus Vorjahren wird 2014 voraussichtlich nicht oder nur in einem geringerem Umfang eintreten und erst später realisiert werden können. Das Schiedsstellenverfahren berücksichtigte die Aufwendungen und Erträge der Jahre 2006 bis 2010 sowie geplante Aufwendungen und Erträge für das Jahr 2011, aber nicht inzwischen erforderlich gewordene erhöhte Aufwendungen aufgrund erhöhter Rettungsmittelvorhaltung.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Verhandlungen zur Vereinbarung neuer Rettungsdienstentgelte mit den Kostenträgern werden demnächst eingeleitet. In diese Verhandlungen werden die tatsächlichen Aufwendungen und Erträge des Rettungsdienstes der Jahre 2011 bis 2013 sowie die geplanten Aufwendungen und Erträge der Jahre 2014 und 2015 einfließen. Die neu zu vereinbarenden Entgelte des Rettungsdienstes werden einen Ausgleich der Jahresergebnisse der abgeschlossenen Rechnungsjahre von 2006 bis 2013 beinhalten und aufgelaufene Verluste damit berücksichtigen. Eine Vereinbarung neuer Entgelte wird frühestens im Spätsommer / Herbst 2014 erwartet.
Die Umsetzung höherer Erträge wird voraussichtlich erst ab dem Haushaltsjahr 2015 kassenwirksam, weil sich an die Verhandlung in der Regel ein mehrwöchiges formales Verfahren zur Unterzeichnung der Vereinbarung anschließt, bevor neue Entgelte erhoben werden dürfen.

Zusätzliche steuerungs- und/oder ergebnisrelevante Informationen zum Produkt:

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 122004 Gesundheits-, Umwelt- und Verbraucherschutz

Fachbereich: 3 Bereich: 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
Verantwortlich: Birgit Hartmann

Veränderung betrifft: **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Strukturdaten Pkt.3: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Zahl steigt stetig an.

Strukturdaten Pkt.4: Erstbewertung pot. Altlastverdachtsflächen ("P1-Fälle")

Die Zahl schwankt erheblich.

Begründung der Veränderung:

Strukturdaten Pkt.3: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es steht zu erwarten, dass durch EDV-Vervollständigung und verstärkte Kontrollen-vor-Ort die Zahl weiter ansteigt.

Strukturdaten Pkt.4: Erstbewertung pot. Altlastverdachtsflächen ("P1-Fälle")

Die Schwankungen rühren daher, dass die Ersterfassungen stadtteilweise beauftragt werden. Die Zahl der altlastenrelevanten Grundstücke ist in den Stadtteilen unterschiedlich.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Strukturdaten Pkt.3: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Durch die Neubesetzung einer offenen Stelle in der uWB können auch die steigenden Zahlen bewältigt werden.

Strukturdaten Pkt.4: Erstbewertung pot. Altlastverdachtsflächen ("P1-Fälle")

Anpassungen und Korrekturen sind nicht erforderlich.

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 555001 Land- und Forstwirtschaft

Fachbereich: 3 Bereich: 820 Stadtwald
Verantwortlich: Knut Sturm

Veränderung betrifft: **Ziele/ Kennzahlen** **Strukturdaten**

Art der Veränderung:

Weniger Einnahmen aus Holzverkauf bei den Leitsortimenten Eiche, Buche, Edellaubholz -- Stark- bzw. Wertholz. Insgesamt wurden 200 fm Eiche, 250 fm Buche und 50 fm Edellaubholz weniger eingeschlagen. Dies bedeutet einen Einnahmeverlust von ca. 130 TEUR.

Begründung der Veränderung:

Sehr früh einsetzendes Frühjahr und damit stark verkürzter Starkholzeinschlagszeitraum. Im Vergleich zum vorherigen Jahr ca. 4 - 5 Wochen weniger Zeit.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Es wird versucht, durch stärkeren Nadelholzeinschlag ab Spätsommer, vor allem in wertholzhaltiger Douglasie gegenzusteuern, um bessere Einnahmen zu erzielen.

Produkthaushaltsseiten

Fachbereich 4 – Kultur und Bildung

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

PRODUKT: 365002 Betreuung in Kindertageseinrichtungen

Fachbereich: 4 Bereich: 511 Städtische Kindertageseinrichtungen
Verantwortlich: Doris Oldenburg

Veränderung betrifft: Budgetergebnis (nach interner Leistungsabrechnung)

	Plan 2014	Änderung	Neu 2014
Budgetergebnis (in TEUR)	**-3.160**	**-210**	**-3.370**

Begründung der Veränderung:

Durch den Neubau und Mieterhöhungen sowie Reinigungsleistungen von angemieteten Kindertageseinrichtungen wird ein Mehraufwand bei der ILA Miete und Nebenkosten GmHL benötigt.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

Zusätzliche steuerungs- und/oder ergebnisrelevante Informationen zum Produkt:

Produkthaushaltsseiten

Fachbereich 5 – Planen und Bauen

ZWISCHENBERICHT FÜR DIE MONATE JANUAR BIS APRIL 2014

ÜBER VERÄNDERUNGEN DER IM PRODUKHAUSHALTSPLAN FÜR 2014 VEREINBARTEN KONTRAKTE

552001
PRODUKT: Wasser und Hafen

Fachbereich: 5 Bereich: 691 Lübeck Port Authority
Verantwortlich: Hans Wolfgang Wiese

Veränderung betrifft: **Ziele/ Kennzahlen**

Art der Veränderung:

zu Zielvereinbarung 1) "Ausarbeiten der Genehmigungsplanung für ein LNG-Terminal im Lübecker Hafen": Das Ziel wird aufgrund einer Fördermöglichkeit abgeändert

zu Zielvereinbarung 2a) "Abstimmung des Planungsumfanges der Maßnahme Bahnhof Gewerbegebiet Nord mit dem Hafenbetreiber" und 2b) "Anpassung der Förderantragsunterlagen der Maßnahme Bahnhof Gewerbegebiet Nord entsprechend des abgestimmten Planungsumfanges":
Die bisher vereinbarten Zeitpunkte der Zielerreichung (2a: 03/2014 und 2b: 09/2014) verschieben sich auf 12/2014 für beide Ziele.

Begründung der Veränderung:

zu 1) Aufgrund einer neuen Fördermöglichkeit auch bereits für die Planung des LNG-Terminals wird die Ausarbeitung der Genehmigungsplanung zeitlich verschoben

zu Zielvereinbarung 2a und 2b) Aufgrund des Nicht-Zustandekommens eines Umschlagsgeschäfts zwischen dem Hafenbetreiber und eines Kunden ist der kurzfristige Bedarf an dem Bahnhof nicht mehr gegeben.

Vorschläge für Anpassungen und Korrekturen:

zu 1) Neues Ziel: Ausarbeiten und Einreichen eines Antrages auf Förderung der Genehmigungsplanung für ein LNG-Terminal im Lübecker Hafen bei der europäschen Union bis 09/2014

zu Zielvereinbarung 2a und 2c) Da weiterhin Bemühungen laufen, weitere Umschläge im Kfz-Bereich durch den Hafenbetreiber zu aquirieren, wird die Planung (2a) und auch die Bearbeitung des Förderantrages (2b) weiterhin vorangetrieben, allerdings mit einem verlängerten zeitlichen Horizont.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01414
öffentlich

Lübeck, 25.02.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Karin Gorziza (E-Mail: karin.gorziza@luebeck.de Telefon: 122 - 4400)

Jahresbericht 2013 der Beauftragten für Menschen mit Behinderung in der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.03.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.04.2014	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
05.05.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Allgemeine Vorbemerkung:
Der vorliegende Bericht betrifft den Zuständigkeitsbereich der „Beauftragten für Menschen mit Behinderung in der Hansestadt Lübeck“.

Da die „Beauftragte für Menschen mit Behinderung in der Hansestadt Lübeck“ keine eigenen Berichte in die Gremien der Hansestadt Lübeck einbringen kann, und dieses nur dem Fachbereich möglich ist, wird der Bericht formal über den Fachbereich Wirtschaft und Soziales eingebracht.

Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales weist darauf hin, dass für Inhalte und Umfang der Antworten ausschließlich die „Beauftragte für Menschen mit Behinderung in der Hansestadt Lübeck“ selbst verantwortlich ist.

Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales wird zu den einzelnen Anfragen bzw. Berichten nur dann eine eigene Anmerkung verfassen, wenn auch städtische Verwaltungseinheiten von gestellten Fragen betroffen sind und zu den Mitteilungen entsprechende Ergänzungen notwendig sind.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung:
ist nicht erfolgt, da der Personenkreis von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen ist.

Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Keine

Bericht:
Begründung:

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 30.09.2010 mit der „Richtlinie der Hansestadt Lübeck für die Beauftragte/den Beauftragten für Menschen mit Behinderung“ in § 1 Abs. 7 beschlossen: „ Die/der Beauftragte erstattet der Bürgerschaft einmal jährlich einen Tätigkeitsbericht“ Der Jahresbericht ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen :
Jahresbericht 2013 der „Beauftragten für Menschen mit Behinderung der Hansestadt Lübeck“

Senator/in Sven Schindler

Hansestadt LÜBECK
Behindertenbeauftragte

Behindertenbeauftragte

Erika Bade
c/o Verwaltungszentrum Mühlentor
Haus Trave, Zimmer 0.007
Kronsforder Allee 2-6
23560 Lübeck
Tel.: (0451) 122-4511
Fax: (0451) 122-951 4511
E-Mail: behindertenbeauftragte@luebeck.de
Datum: 18. 01. 2014

An den
Fachbereich Wirtschaft und Soziales
Ausschuss für Soziales
Bauausschuss
Hauptausschuss
Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck

Bericht der Beauftragten für Menschen mit Behinderung und des Behindertenrates der Hansestadt Lübeck über die Tätigkeit im Jahre 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013 wurden 172 Vorgänge an die Behindertenbeauftragte herangetragen (2012 waren es 86). 10 Anfragen wurden zusätzlich, persönlich in den Sprechstunden an jedem 3. Donnerstag eines Monats gestellt.

Bei der Arbeit des Behindertenrates und der Beauftragten ist die Barrierefreiheit eines der zentralen Themen, bei der Inklusion beispielhaft gelebt werden kann und muss. Von den vorgetragenen Fällen konnten eine Reihe nicht abgeschlossen werden, sie ziehen sich über Jahre hin und müssen weiter behandelt und verfolgt werden. Darunter steht nach wie vor die Barrierefreiheit der Hansestadt Lübeck im Fokus, sei es für die Einwohner oder für den Tourismus:

Am 07.11.2012 trafen wir uns zu einem Fachgespräch mit Frau Hiller-Ohm und Herrn Senator Schindler beim Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Lübeck bei Herrn Prof. Gigla und Herrn Prof. Strähle zu dem Thema Barrierefreiheit. Unsere Forderungen:

1. Bei Ausschreibungen von Neubauten öffentlicher Gebäude müssen die Architekten unbedingt für barrierefreies Planen und Bauen ausgebildet sein.
2. Zu berücksichtigen ist bei der Ausschreibung die gesetzliche Verpflichtung zu einer fachlichen Begutachtung der Neubauten, um teure Baufehler zu vermeiden.
3. Für öffentliche Gebäude erwarten wir neben den Menschen mit mobilen Einschränkungen die Beachtung derer mit Seh- und Hörbehinderungen.

Wir erhoffen eine engere Zusammenarbeit mit der FH in Lübeck, vor allem mit dem sachverständigen Lehrbeauftragten, Herrn van Triel.

Sprechstunde:
Jeden 3. Donnerstag im Monat
10.00 bis 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Busanbindung:
Buslinien: 2, 7 und 16
Haltestelle: Verwaltungszentrum Mühlentor

Frau Gabriele Hiller-Ohm, Mitglied des Bundestages, hat einen Runden Tisch „Barrierefreier Tourismus in Lübeck“ gegründet, an dem wir schon seit einigen Jahren vielfältige Punkte gemeinsam erarbeiten.

In diesem Zusammenhang trafen wir uns mit Herrn van Triel und den Unternehmern der Fahrgastschifffahrt bei Frau Hiller-Ohm, um über den Wassertourismus zu sprechen:

Das Ergebnis zeigte jedoch, dass in kurzer Zeit keine barrierefreie Fahrten angeboten werden können, da durch die engen Wasserstraßen keine größeren Schiffe gebaut werden können, und sie an den Anlegestellen außerdem von den Tiden abhängig sind.

Ganz anders sieht es bei dem Stadtverkehr aus: hier wurden wir vom Geschäftsführer, dem Herrn Raasch zur Begutachtung der ersten Entwürfe für eine Personenfähre von der Mole zum Priwall eingeladen und konnten erleben, dass unsere Tipps angenommen wurden.

Zum öffentlichen Verkehrs- und Freiraum gehören der ÖPNV und auch die DB. --- Schon 2012 wurden die Planentwürfe für den Haltepunkt Hochschulstadtteil der Behindertenbeauftragten durch die Bundesbahn zur Prüfung vorgelegt. Die Einweihung fand im Dezember 2013 ohne Feier statt, da das Umfeld z. Z. noch nicht fertig ist.

Im Dezember besuchte uns Herr Behncke, der Manager der DB in unserem Büro, da die Bahn keine barrierefreien Räume für Besprechungen zur Verfügung hat.

Es wurde beschlossen, dass zukünftig ein bis zwei Treffen jährlich stattfinden sollen. (Halt in Moisling)

Von den Schülern der Klasse 6.3 der Matthias-Leithoff-Schule bekam ich einen Brief, in dem die Schüler ihre Probleme mit den Straßen und dem Busverkehr schilderten. Während einer Doppelstunde in der Schule arbeiteten Herr Schulte und ich die Probleme heraus. Danach erfolgte die Überarbeitung der Kantsteine, der Beläge der Fußwege und der Bushaltestellen zeitnah. Die Klasse dankte uns für unseren Besuch und für die Arbeiten der Stadt in zwei Briefen über die hiesige Zeitung!
Hier klappte die Arbeit mit der Verwaltung zu unserer Freude vorbildlich!

Die barrierefreie Toilette in der neuen Volkshochschule in der Falkenstraße ist vorbildlich. Selbst der Klingelknopf ist ohne Probleme zu erreichen. Zur Einweihung hat diese Schule einen barrierefreien Aufzug und Rollstuhlzugang erhalten, damit auch Menschen mit Behinderungen an den diversen Kursen teilnehmen können. Rechtzeitig wurde ebenfalls die Rampe für Rollstuhlfahrer fertig. Zudem wird nach dem Einbau einer kleinen Hebebühne auch der Zugang zur Turnhalle geschaffen, um hier Behindertensport anbieten zu können.

Der Behindertenrat möchte mehr Einfluss im Bauausschuss erreichen, damit unsere Wortbeiträge nicht nur gehört werden, sondern auch Erfolge bringen. Wir haben Herrn Lötsch, den Vorsitzenden des Bauausschusses in den Behindertenrat eingeladen. Es ergab sich ein gutes Gespräch, das zu mehr gegenseitigen Verständnis führen wird.
Wie wir uns nachhaltiger in den Ausschuss einbringen können, wird noch erarbeitet.

==========

Bei den unterschiedlichsten Fragen, die meist von Einzelpersonen an uns herangetragen werden, für die wir nicht zuständig sind, die wir nicht bearbeiten können oder gar dürfen, können wir uns auf die Erfahrung der Verwaltung stützen. Jedoch auch hier ist nicht alles zu klären und alle Probleme zu lösen.

. . .

Auch in den 220 Vereinen, die es in Lübeck gibt, lassen sich nicht alle Bedarfe der Menschen mit Behinderung lösen. Doch ist es wichtig, dass wir alle an „einem Strang ziehen“ und uns gegenseitig beraten können. Das geschieht besonders bei den Gesamttreffen der KISS, durch Frau Körner, die die Verbände zusammen bringt und vor allem auch Menschen unterstützt, die mit einer ehrenamtlichen Arbeit beginnen oder einen Verein gründen wollen.

Die Öffentlichkeitsarbeit beschränkte sich bisher auf die Teilnahme an sog. „Fremdveranstaltungen“, zu denen wir eingeladen wurden. Die Gebiete teilen sich in Bereiche, die sehr unterschiedliche Herangehensweisen in Erscheinung, Begleitung und Bearbeitung erfordern.

Unterstützung erfuhren wir bei der Schulung durch den Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung, Herrn Prof. Dr. U. Hase, am 27. März 2013 über das Thema: „Integration / Inklusion“.

Als Vorbereitung für die Hansetage 2014 arbeiten wir in verschiedenen Arbeitsgruppen mit und haben mit dem Forschungsinstitut der Wirtschaft einen Testspaziergang auf der sog. Route 5 gemacht.

Erika Bade

Erika Bade
Behindertenbeauftragte

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01543
öffentlich

Lübeck, 14.04.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Liniennetzoptimierung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.06.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Beschluss der Bürgerschaft vom 24.05.2012 zu Punkt 8.9, Drs. 840, Punkt 2
Die Fraktion DIE LINKE beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:
Der Bürgermeister wird als Gesellschaftsvertreter gebeten, im Aufsichtsrat des Stadtverkehrs Lübeck GmbH zu beantragen:
Alle Maßnahmen im Rahmen der Liniennetzoptimierung zum Fahrplan 2012/13 werden nach einem Jahr auf Kundenzufriedenheit (z. B. Kundenbefragung) und auf die Kundenentwicklung überprüft. Diese Überprüfung wird die Stadtverkehr Lübeck GmbH in einem Bericht zusammenfassen und der Bürgerschaft im September 2013 vorlegen.

Allgemeine Vorbemerkung:
Der vorliegende Berichts- bzw. Anfragewunsch betrifft den Zuständigkeitsbereich einer städtischen Gesellschaft. Die Anfrage bzw. der Berichtsauftrag ist deshalb zuständigkeitshalber an diese Gesellschaft weitergeleitet worden und die Beantwortung der gestellten Fragen ist durch die Stadtverkehr Lübeck GmbH am 10.04.2014 dem Fachbereich übersandt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass städtische Eigengesellschaften keine eigenen Berichte in die Gremien der Hansestadt Lübeck einbringen können und dieses nur dem Fachbereich möglich ist, geschieht dieses mit dem Deckblatt des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales.
Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales weist darauf hin, dass für Inhalte und Umfang der Antworten ausschließlich die Gesellschaften selbst verantwortlich sind. Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales wird zu den einzelnen Anfragen bzw. Berichten nur dann eigene Anmerkungen machen, wenn auch städtische Verwaltungseinheiten von gestellten Fragen betroffen sind und zu den Mitteilungen der Gesellschaften entsprechende Ergänzungen notwendig sind.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Stadtverkehr Lübeck GmbH – Stellungnahme (Anlage 1) Fachbereich 5 .640 Verkehrplanung
Ergebnis:	- Kenntnisnahme

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung: Keine kinder- u. jugendlichen relevanten Inhalte	[ ] Ja [x] Nein
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Siehe Anlage 1 – Stellungnahme des Stadtverkehrs Lübeck GmbH

Anlagen :
Anlage 1 – Stellungnahme des Stadtverkehrs Lübeck GmbH

Senator/in Sven Schindler

Stadtverkehr Lübeck

Stellungnahme der Stadtverkehr Lübeck GmbH zu dem Bürgerschaftsbeschluss mit der Drs. Nr. 840 Punkt 2, TOP 8.9 aus der Sitzung vom 24.05.2012.

Drs. Nr. 840 der Fraktion DIE LINKE wurde mit TOP 8.9 in der Bürgerschaftssitzung am 24.05.2012 an den Aufsichtsrat der Stadtverkehr Lübeck GmbH mit der Bitte um Stellungnahme überwiesen. Der Antrag lautet wie folgt:

2. *Alle Maßnahmen im Rahmen der Liniennetzoptimierung zum Fahrplan 2012/13 werden nach einem Jahr auf Kundenzufriedenheit (z.B. durch eine Kundenbefragung) und auf die Kundenentwicklung überprüft- Diese Überprüfung wird die Stadtverkehr Lübeck GmbH in einem Bericht zusammenfassen und der Bürgerschaft im September 2013 vorlegen.*

Der Antrag wurde im Aufsichtsrat der SL am 22.03.2014 behandelt. Die Stellungnahme der Stadtverkehr Lübeck GmbH lautet wie folgt:

Das Gutachten **„Überprüfung und Optimierung des Liniennetzes in der Hansestadt Lübeck“** (PTV Planung Transport Verkehr AG, Karlsruhe, August 2011) wurde zum 10.06.2012 umgesetzt.

Nach nunmehr fast zwei Jahren Erprobung kann folgendes festgestellt werden:

Nach anfänglicher Kritik von den Fahrgästen zu neuen Linienverläufen und Änderung der Takte hat sich der neue **Fahrplan zwischenzeitlich eingespielt**. Neben den durchgeführten Veränderungen zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit, wurde auch eine **Optimierung des Liniennetzes mit verbesserten Linienverbindungen** erreicht. Schnellere und umsteigefreie Verbindungen aus verschiedenen Stadtteilen zum Zentrum oder anderen gesamtstädtisch bedeutsamen Zielen wurden auf Vorschlag der Gutachter eingerichtet. Anpassungen und Feinjustierungen z. B. für Umsteigebeziehungen, Überarbeitung des Fahrplanes der Linie 16, Ergänzung im Abendverkehr und im Schülerverkehr wurden aufgrund der ersten Erfahrungen der Fahrgäste bereits im Oktober 2012 und zu den nachfolgenden Fahrplanwechseln Dezember 2012 sowie 2013 vorgenommen.

Auf ausgewählten Linien des neuen Netzes wurden nach der Umsetzung **Stichproben zur Nachfrage**[1] erhoben, die insgesamt bestätigen, dass die vorgeschlagenen und umgesetzten Änderungen von den Fahrgästen überwiegend positiv angenommen wurden.

Insgesamt lässt sich im **Vergleich der Fahrgastzahlen** von Juli 2011 bis Juni 2012 und Juli 2012 bis Juni 2013 feststellen, dass lediglich ein Fahrgastrückgang von 1% zu verzeichnen ist. Bei einer Leistungsreduzierung durch die Liniennetzoptimierung um immerhin ca. 6% im Vergleich zur Fahrplanleistung vor Liniennetzoptimierung und einer weiteren Tariferhöhung zum 01.08.2013 kann dieser Rückgang als gering eingestuft werden. Ziel für die kommenden Jahre wird sein, die Fahrgastnachfrage zu halten und ggfls. zu erhöhen.

[1] Fahrgasterhebung zur Liniennetzoptimierung, Kurzbericht, urbanus GbR Lübeck, 27.06.2013 und eigene Auswertungen SL; Fahrgasterhebung zur Bilanzierung der Liniennetzoptimierung in der Hansestadt Lübeck, urbanus GbR, Lübeck, 03.08.2013)

Stadtverkehr Lübeck

Der Stadtverkehr und die LVG werden den mit der Bürgerwerkstatt im Juni 2010 begonnenen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern weiter fortführen. Den Auftakt für interessante Gespräche und Workshops bildet die Veranstaltung **„Lübecker BürgerDialog Busverkehr“**, der am 04.04.2014 in der modernen Mensa des Burckhardt-Gymnasiums stattfinden wird. Die Bürgerinnen und Bürger sind auf dieser Veranstaltung in einem dafür vorgesehenen work shop angesprochen, ihre Erfahrungen zur LNO und die Entwicklung sowie Perspektiven für die Zukunft zu erörtern. Der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern soll in den Stadtteilen zukünftig regelmäßig durchgeführt werden. Über die Ergebnisse der Veranstaltung am 04.04.2014 wird ein gesonderter Bericht an die Bürgerschaft erstellt.

Lübeck, den 28.03.2014

gez. Willi Nibbe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01582
öffentlich

Lübeck, 05.05.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.040 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Angelika Kramm (E-Mail: angelika.kramm@luebeck.de Telefon: 122-7540)

Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Anlass:
Auftrag der Bürgerschaft auf interfraktionellen Antrag vom 29.8.2013 zu TOP 5.31 – VO/2013/00295

Die Lübecker Bürgerschaft fordert die Betriebe und Gesellschaften **und städtischen Betriebe** in Lübeck auf, ihre Geschichte oder die ihrer Rechtsvorgänger in der Zeit des Nationalsozialismus aufzuarbeiten und besonders den Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen zu dokumentieren.
Über die Ergebnisse ist der Bürgerschaft ebenso zu berichten, wie über die derzeitig bestehenden und geplanten Gedenkstätten und Anlässe, zu denen der Opfer des Nationalsozialismus und des Krieges in Lübeck gedacht wird. Anschließend ist zu prüfen, ob und wo eine weitere Gedenkstätte für diese Opfergruppen in Lübeck eingerichtet werden soll.
Die Interessengruppen der Opferverbände sind zu beteiligen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	FB-Leitung FB 2
Ergebnis:	1.203 – Beteiligungscontrolling 4.415 Archiv 4.041.4 Kulturbüro
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist wegen der Bedeutung und Komplexität des Themas nach einem entsprechenden Umsetzungsauftrag der Bürgerschaft als eigenständiges Projekt zu planen. Die Recherche, Dokumentation und Berichterstattung erfolgt zunächst durch die Verwaltung

Die Maßnahme ist:	x	neu
	x	freiwillig
		vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	x	Nein – nicht durch die Berichterstattung
		Ja (Anlage 1)

Bericht:
In Folge des oben genannten Auftrages sind vom Beteiligungscontrolling der Hansestadt Lübeck alle städtischen Gesellschaften und Betriebe angeschrieben und gebeten worden, über entsprechende Initiativen Auskunft zu geben.

Das Ergebnis der Abfrage wurde vom Beteiligungscontrolling wie folgt zusammengefasst:

Von den städtischen Gesellschaften und Betrieben gab es bereits vor 1945 die Lübecker Hafengesellschaft mbH, die SANA Kliniken Lübeck GmbH, den Stadtwerke Lübeck Konzern und die Theater Lübeck gGmbH bzw. deren Rechtsvorgänger. Alle anderen Beteiligungen und Betriebe der Hansestadt Lübeck wurden erst nach 1945 gegründet.

Die Geschäftsführung der Lübecker Hafengesellschaft hat sich anlässlich der Anfrage in einer dem Bericht beiliegenden ausführlichen Stellungnahme mit dem Thema „Zwangsarbeit im Lübecker Hafen während des 2. Weltkriegs“ auseinandergesetzt und weist in diesem Zusammenhang auch auf zwei Gedenkstätten im Lübecker Hafen hin, mit denen der Opfer des Krieges gedacht wird (Gedenktafel am Getreidesilo auf dem Gelände des Nordlandkais sowie im neuen HBV-Sitz im Kesselhaus am Konstinkai) **(Anl. 1).**

Die übrigen damals bereits existierenden Gesellschaften antworten, dass in den bei ihnen noch vorhandenen Unterlagen aus dieser Zeit keine Hinweise auf Beschäftigung von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen zu finden sind und auch keine sonstigen Erkenntnisse hierüber vorliegen.

Eine entsprechende Anfrage ist zudem durch ein Schreiben des Fachbereichs 2 - Wirtschaft und Soziales, Herrn Senator Sven Schindler am 26.9.2013 an die Industrie- und Handelskammer gestellt worden, mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder im Kammeramtsbezirk und der Bitte um Rückmeldung über den Rücklauf (**Anl. 2).** Dem Schreiben war eine Kopie des Bürgerschaftsauftrags beigefügt.
Über die Ergebnisse der Abfrage kann derzeit noch nicht berichtet werden, da noch keine Rückmeldungen vorliegen.

Vom Archiv der Hansestadt Lübeck sind auftragsgemäß in einer differenzierten Übersicht alle derzeit bestehende Gedenkstätten und Anlässe, zu denen der Opfer des Nationalsozialismus und des Krieges in Lübeck gedacht wird, zusammengestellt worden **(Anl. 3a/b).**

Zudem wurde vom Kulturbüro des Fachbereichs Kultur und Bildung in seiner aktuell online geschalteten umfangreichen Datenbank zur Kunst im öffentlichen Raum in Lübeck ein gesonderter „Stadtspaziergang“ zu den „Orten des Gedenkens und Erinnerns“ ausgewiesen www.kunstluebeck.de / Audioguide 3 „DenkMal !“ **(Anl. 4)**. Auch hier sind ausführlich und mit entsprechenden Hintergrundinformationen sowohl Gedenkstätten zu den zivilen und militärischen Opfern des Nationalsozialismus aufgeführt sowie auch alle Akteure und Initiativen, die sich in Lübeck mit der Geschichte der nationalsozialistischen Herrschaft und ihrer Opfer in Lübeck auseinandersetzten.

Aus den Anlagen 3 und 4 ist erkennbar, dass es eine sehr vielfältige und lebendige Gedenk- und Erinnerungskultur in Lübeck an die NS-Zeit gibt, die der unterschiedlichen Opfergruppen nationalsozialistischer Verfolgung im Einzelnen oder Allgemeinen gedenkt.
Eine einzelne und besondere Stätte zur Erinnerung an die zahlreichen ZwangsarbeiterInnen, die während der nationalsozialistischen Herrschaft in Lübeck zur Arbeit gezwungen wurden, ist nicht darunter; auch nicht für andere einzelne Opfergruppen wie Homosexuelle oder Sinti und Roma. Die Opfer aus den drei letztgenannten Gruppen werden jedoch durch die Aktion „Stolpersteine“ gewürdigt.

Zum allgemeinen Stand der Erforschung der NS-Zeit in Lübeck weist das Archiv darauf hin, dass diese bei vielen Themen noch große Lücken aufweist (siehe hierzu auch: Jan Lokers, Lübeck 1933-1945: Was wissen wir, was nicht? Stand und Perspektiven der Forschung; in: Veröffentlichungen zur Geschichte der Hansestadt Lübeck, herausgegeben von Archiv der Hansestadt, Reihe B, Band 52)**.** Geplant ist deshalb im Rahmen der (Zusammen-)Arbeit des Zentrums für Kulturwissenschaftliche Forschung in Lübeck (ZKFL) einen Arbeitskreis „Geschichte des 20.Jahrhunderts in Lübeck“ zu gründen, der sich der Erforschung der zahlreichen noch unbekannten Aspekte auch der NS-Geschichte widmet und zum Ziel setzen wird. Der Verband Deutsche Sinti und Roma e.V. – Landesverband Schleswig Holstein erarbeitet derzeit eine Wanderausstellung „Zwischen Flucht, Vertreibung und Sesshaftmachung – Sinti und Roma in Schleswig Holstein“, die auch die Geschichte der Lübecker Sinti und Roma einbezieht.
Die Geschichte der Zwangarbeiter in Lübeck (u.a. Zahl, Lager, Herkunft, Einzelschicksale in Beispielen) ist durch die Arbeit von Christian Rathmer („Ich erinnere mich nur an Tränen und Trauer… Zwangarbeit in Lübeck 1939–1945“, Essen 1999) aufgearbeitet worden, doch besteht hier in der Tiefe noch Forschungsbedarf. Die verschiedenen für die ZwangsarbeiterInnen eingerichteten Lager, deren Lage und ungefähre Belegungsstärke, auch die bei den städtischen Betrieben (LHG, Stadtwerke), sind in der genannten Arbeit aufgeführt. Genaue Zahlen und Einzelheiten über das Schicksal der dort zwangsrekrutierten ArbeiterInnen sind jedoch nicht erforscht.
Hinsichtlich der oben angeführten Rückmeldungen zu dem Thema aus den städtischen Betrieben selbst ist festzustellen, dass die bereits archivierten Betriebs-Unterlagen hierzu von den beiden Gesellschaften im Einzelnen noch nicht überprüft werden konnten.

Die Recherche zu Interessengruppen der Opferverbände hat ergeben, dass diese soweit bekannt nur in einigen Herkunftsländern der ehemaligen ZwangsarbeiterInnen existieren und Betroffenen vor Ort Hilfestellungen anbieten.

Fazit der bisherigen Bearbeitung des Auftrags: Es existieren mehrere Gedenkstätten zur Erinnerung an die Gesamtheit der Opfer des Nationalsozialismus auch im Lübecker Hafen speziell für die Opfer des Krieges an diesen Orten. Bei der Entscheidung für oder gegen ein einzelnes Mahnmal zum Schicksal der Zwangsarbeit in Lübeck ist abzuwägen, ob dies zur Zersplitterung des Gedenkens führen könnte oder ob das gesonderte Gedenken an die ZwangsarbeiterInnen herausgehobener Teil der Erinnerungskultur sein soll. Die Geschichte der Zwangsarbeit ist grundlegend aber noch nicht umfassend und befriedigend aufgearbeitet. Bei einer Entscheidung für eine gesonderte Erinnerung an die Lübecker ZwangsarbeiterInnen könnte die Form der Erinnerung in Glinde beispielhaft sein (Verlegung einer „Stolperschwelle“ im Jahr 2014)

Anlagen :
4

Senator/in Annette Borns

Bereich Geschäftsführung

LÜBECKER
HAFEN-
GESELLSCHAFT
mbH

Zwangsarbeit im Lübecker Hafen während des 2. Weltkriegs

1. Situation in Deutschland

Bis zu 10 Millionen Menschen wurden während des Zweiten Weltkrieges als Kriegsgefangene oder "zivile Fremdarbeiter" im damaligen Nazi-Deutschland zur Zwangsarbeit gezwungen.

In den von der deutschen Wehrmacht besetzten Gebieten wurde die Bevölkerung aufgrund verschiedener Sondererlasse zum Arbeitseinsatz im Deutschen Reich gezwungen. Etwa die Hälfte aller Zwangsarbeiter kam aus der damaligen Sowjetunion, rund ein Viertel aus Polen. Die übrigen stammten hauptsächlich aus Dänemark, den Niederlanden, Belgien, Frankreich und Italien. Vor allem im Osten gingen die Deutschen und ihre Kollaborateure häufig äußerst brutal vor. Die Frauen und Männer aus Osteuropa hatten unter der Zwangsarbeit zumeist noch mehr zu leiden als diejenigen aus westlichen Ländern.

2. Situation in Lübeck

Die Lübecker Gesamtzahl kann nur geschätzt werden, da sie einer starken „Fluktuation“ unterlag. Insgesamt könnten es im Laufe der Kriegsjahre rund 30.000 bis 40.000 Menschen gewesen sein, die zwangsweise beschäftigt waren. Es gibt jedoch zwei Zahlenangaben zu unterschiedlichen Stichtagen: Am 31.12.1942 waren 17.600 und am 31.3.1944 insgesamt 17.900 Männer und Frauen zur Zwangsarbeit eingesetzt.

In einem dichten Ring von über 100 Lagern rund um die Stadt verteilt, lebte der Großteil von ihnen in elenden Verhältnissen. Rund 1400 Menschen, so wird geschätzt, starben während ihres Zwangsaufenthaltes in Lübeck.

Alle kriegswirtschaftlich wichtigen Betriebe waren am Kampf um die „begehrten Arbeitskräfte“ beteiligt. Sie meldeten ihren Bedarf beim Arbeitsamt an, das die Verteilung vornahm. Die Verschleppten arbeiteten vor allem in der Lübecker Rüstungsindustrie, in Fabriken wie Deutsche Waffen- und Munitionsfabrik / Maschinenfabrik für Massenverpackungen in Schlutup, Berlin-Lübecker Maschinenfabriken und Dornier am Glashüttenweg, bei Dräger, Flender, bei der Lübecker Maschinenbau-Gesellschaft, Lubeca und im Hochofenwerk. Zwangsarbeiter fand man auch in kommunalen Betrieben wie etwa im Bauschädenamt oder bei den Stadtwerken, bei der Reichsbahn, im Hafen, bei der Luftwaffenerprobungsstelle auf dem Priwall sowie in größeren Haushalten und Handwerksbetrieben. In der Rüstungsindustrie wurden sie bei der Produktion von U-Booten und Torpedos, Maschinengewehren, Bomben, Sprengstoff und Munition aller Kaliber eingesetzt.

3. Situation im Hafen

Wie viele dieser Zwangsarbeiter/innen im Hafen, also bei der LHG (ab 1938 im hundertprozentigen Besitz der Hansestadt Lübeck, ab 1941 zu 50% in preußischem Besitz) und dem damaligen Gesamthafenbetrieb/Hafenbetriebsverein eingesetzt waren, ist heute kaum noch zu ermitteln. Dafür benötigte Unterlagen bei den Unternehmen sind aufgrund längst abgelaufener Aufbewahrungsfristen schon seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden. Mögliche Quellen im Archiv der Hansestadt Lübeck sind noch nicht ausgewertet, dürften aber aller Voraussicht nach speziell zum Lübecker Hafen keine oder kaum erhellende Quellen enthalten.

Der Lübecker Historiker Christian Rathmer, der sich mit dem Thema Zwangsarbeit ausgiebig beschäftigt hat, schätzt, dass es einige hundert Zwangsarbeiter im Hafen waren. Der weit überwiegende Teil war in der Industrie und den „kriegswichtigen“ Betrieben eingesetzt.

Welchen Tätigkeiten die Zwangsarbeiter/innen im Lübecker Hafen nachgehen mussten, ist derzeit ebenfalls nicht zu ermitteln. Fest steht jedoch, dass sie zu einem kleinen Teil am Bau des Schuppens F auf der Wallhalbinsel beteiligt waren. So schreibt Heiner Freiersleben in einem Beitrag für die Bürgernachrichten der BIRL (Nr. 110) über die dritte Bauphase des Schuppens 1942: „Die LHG richtete im Keller einen Essraum für Gefolgschaftsmitglieder ein und half auch gelegentlich mit Bauhilfsarbeitern aus; weiter waren in niedrigen und stark schwankenden Zahlen Inländer, zivile Ausländern und Kriegsgefangene im Einsatz.“

1943 sollten die Arbeitskräfte dann durch den bombenbedingten Ausfall des Hamburger Hafen den Schuppen möglichst schnell fertig stellen. So sollte sogar sonntags und 60 bis 70 Stunden pro Woche gearbeitet werden. Die Deutschen verweigerten dies, da sie am Sonntag ihre Gemüsegärten bearbeitet mussten. Den Zwangsarbeitern war dies nicht möglich. Die Zahl der Arbeitskräfte wurde aber trotzdem nicht oder nur unwesentlich erhöht. Bis zum Kriegsende wurde der Schuppen nicht fertig gestellt.

Im Hafenbereich gab es nach derzeitigen Erkenntnissen etwa sechs Lager, deren Insassen jedoch nicht alle im Hafen arbeiten mussten. Größtes Lager war das Lager Konstinplatz in der Hafenstraße mit rund 700 Plätzen.

4. Geschichtliche Aufarbeitung

Eine Aufarbeitung der Geschichte der Zwangsarbeit in Lübeck erfolgte in weitreichenden Teilen bereits in den 90er Jahren des vorherigen Jahrhunderts. In der Geschichtswerkstatt Herrenwyk wurde am 4. Mai 1997 eine Ausstellung mit dem Titel *„Ich erinnere mich nur an Tränen und Trauer…“ – Zwangsarbeit in Lübeck 1939 bis 1945* eröffnet. Die Ausstellung ging auf einen Beschluss der Bürgerschaft von 1994 zurück, um „das Schicksal dieser Gruppe von Opfern der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft für Lübeck der Vergessenheit zu entreißen“.

Mit der Durchführung wurde die von Dr. Wolfgang Muth geleitete Geschichtswerkstatt beauftragt. Maßgeblich an der Untersuchung beteiligt war Historiker Christian Rathmer. Die Ausstellung ist bis heute in der Geschichtswerkstatt zu besichtigten. Auf den Hafen wird dort nicht speziell eingegangen.

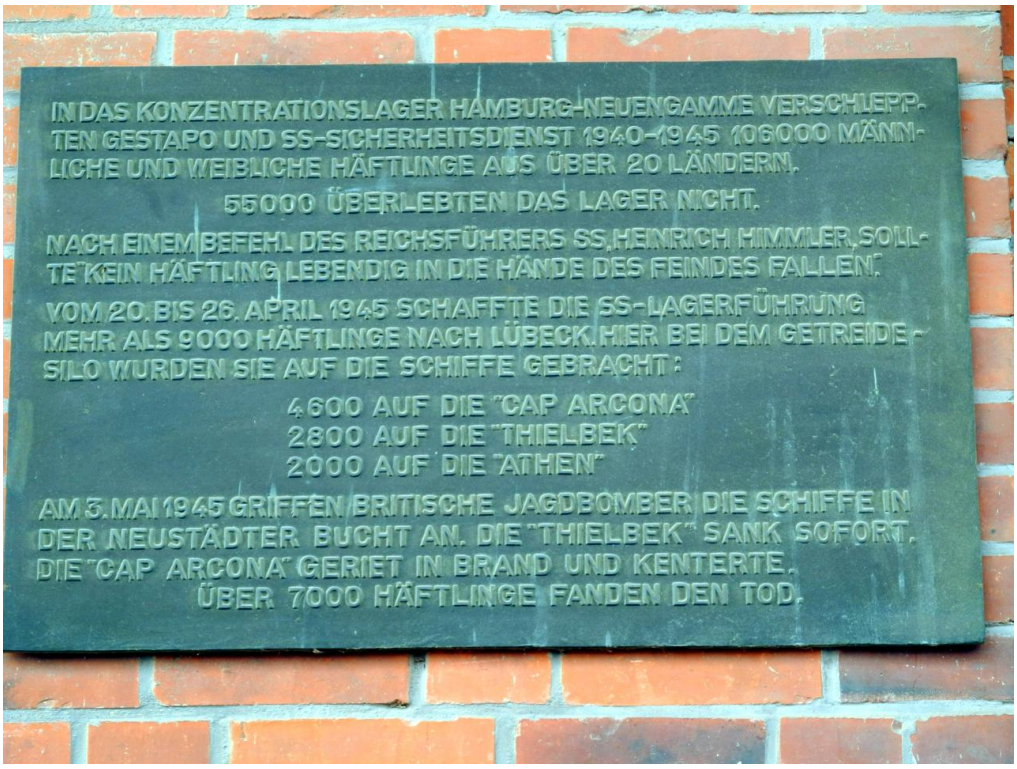
Christian Rathmer ist auch Verfasser eines gleichnamigen Buches, das 1999 erschien. Die Drucklegung des 143-seitigen Werkes wurde damals u.a. mit Mitteln der LHG finanziert. Es ist heute noch z.B. in der Geschichtswerkstatt erhältlich.

5. Vorhandene Gedenkstätten im Lübecker Hafen

Es gibt zwei Orte, an denen im Zusammenhang mit dem Lübecker Hafen an die Opfer des Krieges gedacht wird.

LÜBECKER HAFEN-GESELLSCHAFT mbH

1. Gedenktafel am Getreidesilo auf dem Gelände des Nordlandkais (Vorwerker Hafen). Sie wird bis heute noch regelmäßig von Hinterbliebenen und Opferverbänden zum Gedenken und für Kranzniederlegungen besucht.



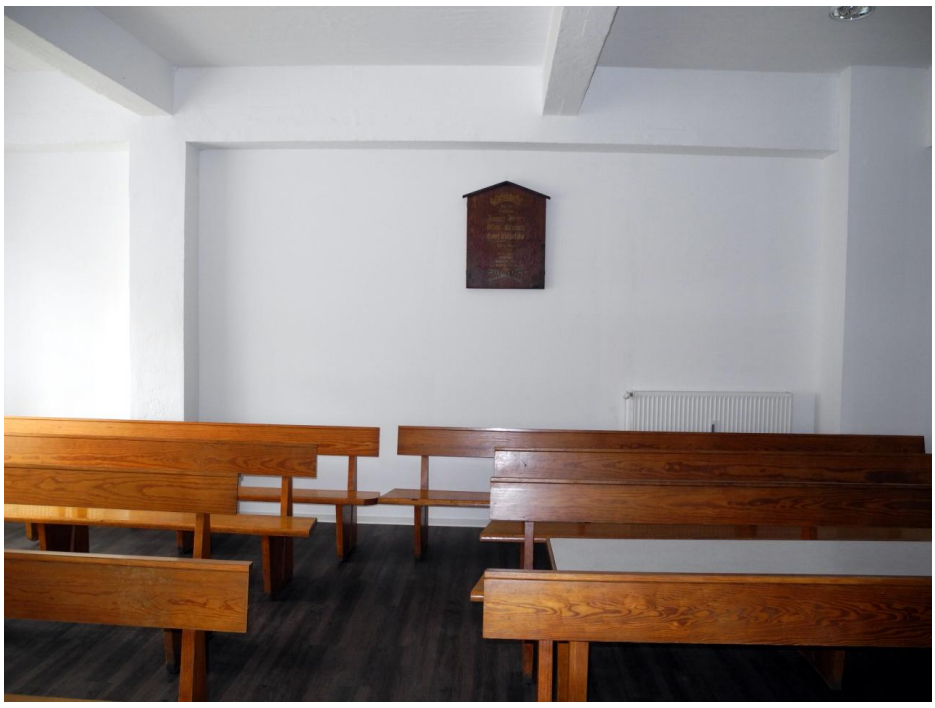


...4

LÜBECKER
HAFEN-
GESELLSCHAFT
mbH

2. Die Gedenktafel des Hafenbetriebsvereins (HBV). Sie befand sich bis zum Umzug des HBV im Schuppen 11 und ist jetzt in der Wartehalle des neuen HBV-Sitzes im Kesselhaus am Konstinkai befestigt.





LÜBECKER
HAFEN-
GESELLSCHAFT
mbH

6. Quellenangaben

Die hier dargestellten Recherchen beziehen sich auf Gespräche mit dem Lübecker Historiker Christian Rathmer, dem Leiter der Geschichtswerkstatt Herrenwyk, Dr. Wolfgang Muth, dem Architekten Jörg Sellerbeck (Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e. V.) sowie pensionierten Hafenbeschäftigten bei LHG und HBV. Ein Gespräch fand auch mit dem Leiter des städtischen Archivs Dr. Jan Lokers statt. Eine detaillierte Prüfung von möglicherweise vorhandenen Unterlagen im städtischen Archiv ist allerdings nicht erfolgt. Ausgewertet wurden außerdem das Buch „Ich erinnere mich nur an Tränen und Trauer…“ -Zwangsarbeit in Lübeck 1939 bis 1945, das Buch „Fünfzig Jahre Lübecker Hafen Gesellschaft mbH“, sowie Presseinformationen des städtischen Presseamtes und Artikel in den Bürgernachrichten der BIRL und der Lübecker Nachrichten.

TOP 4.6

01.01.01

Hansestadt LÜBECK

Vfg.

Hansestadt Lübeck · Senator Sven Schindler · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Wirtschaft und Soziales

Senator Sven Schindler

1. Kaufmannschaft zu Lübeck
Breite Straße 6 - 8
23552 Lübeck

Gebäude: Verwaltungszentrum Mühlentor
Kronsforder Allee 2 – 6
Zimmer: 6.162 (Haus "Trave", 6. OG)
Tel. (0451) 122 – 20 00
Fax (0451) 122 – 20 09
email funktional: FBL2@luebeck.de
Mein Zeichen: si/le
Datum: 26.09.2013

abgesandt am: 27.9.13
Anlagen: 1
Namenszeichen:

Bürgerschaftsbeschluss: Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 anliegenden interfraktionellen Antrag in geänderter Fassung beschlossen:

„Die Lübecker Bürgerschaft fordert die Betriebe und Gesellschaften ***und städtischen Betriebe*** in Lübeck auf, ihre Geschichte oder die ihrer Rechtsvorgänger in der Zeit des Nationalsozialismus aufzuarbeiten und besonders den Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen zu dokumentieren."

Ich möchte hiermit im Namen der Lübecker Bürgerschaft anregen, dass Sie Ihre Mitglieder über diesen Beschluss informieren und ggf. um entsprechende Aufarbeitung und Dokumentation bitten.

Sollte Ihr Unternehmen hiervon betroffen sein, so würde ich mich über eine Rückmeldung über Ihre bisherigen bzw. zukünftig beabsichtigten Handlungen freuen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. S. Schindler
Sven Schindler

Anlage

2. Ø an 1.203 per Mail! – WV. Lo
30.9.13

Hansestadt LÜBECK

Vfg.

Hansestadt Lübeck · Senator Sven Schindler · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Wirtschaft und Soziales

Senator Sven Schindler

1. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Fackenburger Allee 2
23554 Lübeck

Gebäude: Verwaltungszentrum Mühlentor
Kronsforder Allee 2 – 6
Zimmer: 6.162 (Haus "Trave", 6. OG)
Tel. (0451) 122 – 20 00
Fax (0451) 122 – 20 09
email funktional: FBL2@luebeck.de
Mein Zeichen: si/le
Datum: 26.09.2013

abgesandt am: 27.9.13
Anlagen: 1
Namenszeichen:

Bürgerschaftsbeschluss: Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 anliegenden interfraktionellen Antrag in geänderter Fassung beschlossen:

„Die Lübecker Bürgerschaft fordert die Betriebe und Gesellschaften ***und städtischen Betriebe*** in Lübeck auf, ihre Geschichte oder die ihrer Rechtsvorgänger in der Zeit des Nationalsozialismus aufzuarbeiten und besonders den Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen zu dokumentieren."

Ich möchte Sie hiermit herzlich bitten, Ihre Mitglieder über diesen Beschluss entsprechend zu informieren.

Sollte Ihr Unternehmen hiervon betroffen sein, so würde ich mich über eine Rückmeldung über Ihre bisherigen bzw. zukünftig beabsichtigten Handlungen freuen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. S. Schindler

Sven Schindler

2.

▶ **Nr. VO/2013/00386**
öffentlich

Lübeck, 28.02.2013

Interfraktioneller Antrag

Fraktionen:
Geschäftsstelle der SPD Fraktion
Geschäftsstelle der CDU-Fraktion

Bearbeitung: Christine Vitzthum (E-Mail: Telefon: 122-1036)

Änderungsantrag zu TOP 5.31 - VO/2013/00295

Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene in Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.02.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:
Die Lübecker Bürgerschaft fordert die Betriebe und Gesellschaften in Lübeck auf, ihre Geschichte oder die ihrer Rechtsvorgänger in der Zeit des Nationalsozialismus aufzuarbeiten und besonders den Einsatz von Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen zu dokumentieren.

Über die Ergebnisse ist der Bürgerschaft ebenso zu berichten, wie über die derzeitig bestehenden und geplanten Gedenkstätten und Anlässe, zu denen der Opfer des Nationalsozialismus und des Krieges in Lübeck gedacht wird. Anschließend ist zu prüfen, ob und wo eine weitere Gedenkstätte für diese Opfergruppen in Lübeck eingerichtet werden soll.

Die Interessengruppen der Opferverbände sind zu beteiligen.

Begründung:

Anlagen :

Vorsitzende/r
der SPD-Fraktion

Vorsitzender
CDU-Fraktion

Derzeit bestehende Gedenkstätten und Anlässe, zu denen der Opfer des Nationalsozialismus und des Krieges in Lübeck gedacht wird

Opfergruppe/Thematischer Bezug	Inhalt/Inschrift	Art der Erinnerung	Ort	aufgestellt
Gedenkzeichen für all diejenigen, die vom Lübecker Bahnhof aus deportiert wurden (alle Personengruppen)	Mahnmal für die während des Nationalsozialismus vom Lübecker Bahnhof aus Deportierten mit biografischen Textfragmenten auf Fahnen, die an acht Terminen pro Jahr gewechselt werden (u.a. an Daten, an denen von Lübeck ausgehende Deportationen stattgefunden haben)	drei Fahnenmasten mit einem ständigen und zwei wechselnden Textbannern	Bahnhofsvorplatz	06.12.2013
"Stolpersteine" für jüdische und andere verfolgte Personengruppen	Gedenksteine für die ermordeten/verfolgten Mitglieder der jüdischen Gemeinde Lübeck sowie Lübecker Sinti und Roma, Homosexuelle, Sozialdemokraten, Kommunisten, Zeugen Jehovas und Menschen mit geistigen Behinderungen oder chronischen Erkrankungen; bislang ca. 156 (Stand 12.9.2013). Steine mit Inschrift des/der jeweilig Verfolgten. Hauptinitiatorinnen Heidemarie Kugler-Weiemann, Susanne Schledt-Önal	"Stolpersteine"	Gesamtstadt	laufend seit 1993
Psychisch Kranke	Mahnmal für die deportierten und ermordeten Patienten der Heilanstalt Strecknitz. Inschriften: "Dem Gedenken der am 23. September 1941 aus der ehemaligen Heilanstalt Strecknitz deportierten Patienten". "Seit 1912 befand sich auf dem Gelände der heutigen Medizinischen Hochschule Lübeck die Heilanstalt Strecknitz. Sie wurde 1941 auf Befehl der nationalsozialistischen Regierung aufgelöst. 605 psychiatrischen Patienten wurden verschleppt. Für die meisten war es ein Weg ohne Wiederkehr. Dieser Stein soll an sie erinnern. Errichtet 1983."	Auf einem Stein montierte Bronzetafel	Medizinische Universität, Haus 6	1983
Psychisch Kranke bzw. jüdische Einwohner	"Die Bergende": Zur Erinnerung an Opfer der Euthanisie während des Nationalsozialismus aus der Vorwerker Diakonie. Inschrift: "Text (rechte Seite): FÜRCHTE DICH NICHT - DENN ICH HABE DICH ERLOEST - ICH HABE DICH BEI DEINEM NAMEN GERUFEN - DU BIST MEIN. JESAJA 43.1. Text (linke Seite): WIR KONNTEN SIE NICHT BERGEN Julius Daicz, Max Daicz, Gisa Feuerberg, Hannelore Gerste, Hermann Jurmann, Amalie Langsner, Arnold Stein, Erich Stein, Jerubal Toeplitz Erich Weil. 16. September 1940	Bronzeplastik	Innenhof im zentralen Verwaltungsgebäude der Vorwerker Diakonie, Triftstraße	1988
Zivile Opfer des Bombenkrieges in Lübeck	Ehrenmal für die Bombenopfer der Hansestadt Lübeck durch den Luftangriff der Royal Air Force auf Lübeck am 28./ 29. März 1942; ohne Inschrift	Figur der Mutter mit Kindern	Ehrenfriedhof	1963
Wehrmachtsangehörige und zivile Opfer	Ehrenmal für die Kriegs- und Ziviltoten der Seeflugzeug-Erprobungsstelle der Wehrmacht auf dem Priwall, die „Erprobungsstelle See“/„E-Stelle See“ (Erprobung von militärischen Fluggeräten). Inschrift auf 2 Plaketten: "Unseren toten Kameraden“ und „Erprobungsstelle Travemünde 1929 – 1945“.	Stele aus gemauertem Backstein mit der Luftschraube eines Propellerflugzeuges	Wiekstraße/Priwall	1999
Ostvertriebene	Wappenfenster mit Nennung von Orten im ehemaligen deutschen Osten. Inschrift auf der Schlussscheibe des Kapellengewölbes: "Dem Gedenken aller Toten, die in der fernen Heimat ruhen".	Wappenfenster und Schlussscheibe des Kapellengewölbes	St. Marien, Gedenkkapelle	unbekannt
allen Opfer der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft	Mahnmal für die Opfer des Nationalsozialismus mit der Inschrift: „Dem Gedenken der Lübecker Bürger, die in den Jahren 1933 bis 1945 aus politischen, religiösen und rassischen Gründen Opfer der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft wurden. Ihr Leidensweg begann in vielen Fällen hier, in den Haftzellen der Geheimen Staatspolizei im Keller des ehemaligen Zeughauses.“	Zwei gestaltete Eisengusstafeln mit Inschrift neben dem ehemaligen Hauptquartier des Gestapo in Lübeck	Zeughaus, Parade 10-12	1986
Befreiung Lübecks 1945 von der Diktatur und Verfolgung Andersdenkender etc.	Mahnmal zur Befreiung Lübecks von der nationalsozialistischen Diktatur. Inschrift: "„2. Mai 1945 Befreiung Lübecks von der nationalsozialistischen Diktatur“. Gravur auf den Seitenflächen: „Uns bleibt die Verpflichtung: Niemand darf wegen seines Geschlechts, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland“.	Stele aus Naturstein	Holstentor	1995
Religiös und politisch Verfolgte/Lübecker Märtyrer	Gedenktafel für die vier Lübecker Märtyrer. Inschrift: "Zum Gedenken an die 4 Lübecker Märtyrer vom 10. November 1943. Am 10. November 1943 um 18 Uhr wurden durch die Willkürjustiz der Nationalsozialisten der evangelisch-lutherische Pastor Karl Friedrich Stellbrink und die drei römisch-katholischen Kapläne Hermann Lange, Eduard Müller und Johannes Prassek durch das Fallbeil in Hamburg hingerichet, weil sie sich gegen den Unrechtsstaat wandten." Daneben vier Tafel mit Namen und Lebensdaten der Geistlichen.	Plexiglas auf Sandstein	Rathausarkaden	2004

Religiös und politisch Verfolgte/Lübecker Märtyrer	2013 erfolgte Ergänzung des historischen Lübecker Kreuzweges durch acht neue Skulpturen und Stelen aus Stein und Metall zur Erinnerung an die Lübecker Märtyrer. Fünf von ihnen markieren den Kreuzweg an St. Jakobi, beim Burgtor, am Gustav-Radbruch-Platz, der Jugendherberge und dem Jerusalemsberg, drei weitere den Weg der Lübecker Märtyrer an der Luther-Kirche, der Propsteikirche Herz Jesu sowie dem Gefängnis Lauerhof.	Skulpturen aus Stein und Metall	St. Jakobi, Burgtor, Gustav-Radbruch-Platz, Jugendherberge, Jerusalemsberg, Luther-Kirche, Propsteikirche Herz Jesu, Gefängnis Lauerhof.	2013

Religiös und politisch Verfolgte/Lübecker Märtyrer	Erweiterung der Krypta der katholischen Propsteikirche Herz-Jesu als Märtyrergedenkstätte für die Lübecker Märtyrer	in Planung	in Planung	in Planung
Deutsche Kriegsgefangene	Zur Erinnerung an die noch in (russischer) Kriegsgefangenschaft befindlichen deutschen Wehrmachtssoldaten. Inschrift: "Die Heimat wartet auf Euch".	Metallgrafik	Rathausarkaden	1953; 1961 ergänzt
Politisch Verfolgte	Gedenktafel an die verfolgten Bürgerschaftsmitglieder Erich Klann (KPD), Dr. Julius Leber (SPD), Dr. Moritz Neumark (DDP, DVP, HVB), Egon Nickel (KPD), Karl Ross (KPD), Paul Steen (KPD) und Johannes Stelling (SPD). Inschrift: "Durch Verfolgung und Terror der nationalsozialstischen Machthaber während der Jahre 1933 bis 1945 verloren ihr Leben die einstigen Mitglieder der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck (... o.g. Namen). Sie starben für Freiheit und Demokratie. Ihr Opfer ist uns ständige Mahnung."	bronzene Erinnerungstafel	Eingang des Bürgerschaftssaales	unbekannt
Mahnmal gegen Krieg und Gewalt	Mahnmal gegen Krieg und Gewalt: Gedenkkapelle in der Lübecker Marienkirche. IAuf der beigefügten Infotafel ist zu lesen: „Für Frieden und Versöhnung. Die Kathedrale von Coventry wurde am 10. November 1940 von deutschen Fliegern zerstört. Alliierte Bomber setzten Palmarum 1942 (28. zum 29. März) St. Marien in Brand. Die Glocken stürzten aus dem brennenden Südturm in die Tiefe der Kapelle. Zwei Glocken liegen hier geborsten als Mahnung gegen Krieg und Gewalt, von englischen Christen wurde ein Versöhnungswerk mit den ehemaligen Feinden begonnen, das heute in der ganzen Welt wirkt. Das Zeichen dafür ist das 'Nagelkreuz von Coventry', das sich in der Mauernische der Kapelle befindet."	Gedenkkapelle	St. Marien, Südturm	1971
Politische Verfolgte	Gedenktafel für drei politischen Opfer unter der Belegschaft des Gesamthafenbetriebs/ Hafenbetriebsvereins: "Gedenktafel für die Kollegen Jonny Bruer, Max Grimm, Karl Nitschke, fest im Glauben an ein sozialistisches Deutschland fanden sie einen qualvollen Tod im KZ"	Holztafel	ehemals in der Kantine des Gesamthafenbetriebs; befand sich bis zum Umzug des HBV im Schuppen 11 und ist jetzt in der Wartehalle des neuen HBV-Sitzes im Kesselhaus am Konstinkai befestigt.	ca. Mitte der 1960er Jahre
Ehrenfriedhof	Ruhestätte und Stätte des Gedenkens an die Gefallenen des 1. und 2. Weltkrieges sowie der Opfer der Luftgriffe auf Lübeck. Ein Gedenkstein erinnert an den Widerstandskämpfer Julius Leber	Friedhofsgelände	Ehrenfriedhof nordöstlich des Burgtorfriedhofs	1914 und spätere Erweiterungen des Opferkreises

Derzeit bestehende Gedenkstätten und Anlässe, zu denen der Opfer des Nationalsozialismus und des Krieges in Lübeck gedacht wird

Opfergruppe/Thematischer Bezug	Anlass	Zeitpunkt
Erinnerung an die nationalsozialistische Gewaltherrschaft	Veranstaltungsreihe "Zeit des Erinnerns": Seit 1991 veranstaltet die Hansestadt Lübeck diese Veranstaltungsreihe, die von verschiedenen Institutitonen und Vereinen getragen wird. Ausstellungen, Vorträge und Rundgänge erinnern neben Gedenkveranstaltungen an die Geschichte des Nationalsozialismus, beschäftigen sich aber auch mit den Auswirkungen rechtsextremer Gewalt bis in die heutige Zeit	jährlich
Rechtsextremismus heute und NS-Geschichte	Initiative KlopfKlopf: Aktive Erinnerungskultur; Träger: Nordkirche Pröpstin Kallies, Antje Peters-Hirth, zahlreiche Initiativen, Vereine, Verbände, Hansestadt Lübeck. Zielsetzung u.a.: "Wir informieren über die Hintergründe der Palmarumnacht 1942, um die Gegenwart zu verstehen und die Zukunft zu gestalten. Wir greifen einzelne historische Persönlichkeiten und ihr vorbildhaftes Tun in Zeiten der Verfolgung heraus, um Beispiel und Vorbild zu geben. Wir gedenken der Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft – und auch der Opfer rechtsextremistischer Gewalt heute. Wir setzen ein positives Zeichen für Frieden und Völkerverständigung".	Veranstaltungen und Projekte als Widerstand gegen Neo-Nazi-Aufmärsche an "Palmarum" in Lübeck
"Stolpersteine" für jüdische und weitere Verfolgte	Verlegung von Gedenksteinen für die ermordeten/verfolgten Mitglieder der jüdischen Gemeinde Lübeck sowie Lübecker Sinti und Roma, Homosexuelle, Sozialdemokraten, Kommunisten, Zeugen Jehovas und Menschen mit geistigen Behinderungen oder chronischen Erkrankungen; bislang ca. 156 (Stand 12.9.2013). Steine mit Inschrift des/der jeweilig Verfolgten. Hauptinitiatorinnen Heidemarie Kugler-Weiemann, Susanne Schledt-Önal	mehrmals jährlich
Julius Leber	Erinnerungsfeier zum Todestag von Julius Leber anlässlich der Wiederkehr seiner Ermordung am 5. Januar 1945 in Berlin; Träger: SPD Lübeck	jährlich 5. Januar

Anlage 4: Erinnerungskultur in Lübeck

Orte des Gedenkens und Erinnerns

Der an der Travemünder Allee gelegene **Ehrenfriedhof** und der **Vorwerker Friedhof** stellen in Lübeck zentrale Gedenkstätten für die zivilen und militärischen Opfer der Weltkriege dar. Die Hansestadt Lübeck gedenkt dort der Opfer am Volkstrauertag durch Kranzniederlegungen; eine Gedenkveranstaltung findet meist im Anschluss im Audienzsaal des Rathauses statt. Auf dem Ehrenfriedhof befinden sich unter anderem ein Gräberfeld für die mehr als 300 Opfer des Luftangriffes auf Lübeck in der Nacht von Palmsonntag vom 28./29. März 1942 sowie einen Gedenkstein für den am 5. Januar 1942 von Nationalsozialisten getöteten Widerstandskämpfer und Sozialdemokraten Dr. Julius Leber (Gedenkveranstaltung am Grabstein durch den SDP-Ortsverein). Die beim Luftangriff im Südturm der **Marienkirche** hinab gestürzten, zerstörten Glocken stellen in der Innenstadt ein signifikantes Denkmal für den Luftangriff von 1942 dar.

1986 ließ die Hansestadt Lübeck in der Nähe des Domes links neben dem nördlichen Eingang des Zeughauses das **„Mahnmal für die Opfer des Nationalsozialismus“** errichten, welches aus zwei großen, an verbranntes Papier erinnernde Metalltafeln besteht. Während des Nationalsozialismus befand sich im **Zeughaus** das Hauptquartier der Gestapo. Von den in den Kellerräumen des Zeughauses untergebrachten Gefängnis- und Verhörzellen sind noch heute einige erhalten. Sie sollen im Rahmen einer zukünftigen Umgestaltung für die Öffentlichkeit zugänglich werden.

Beim Mahnmal am Zeughaus führt die Hansestadt Lübeck alljährlich anlässlich der Befreiung des Vernichtungslagers Auschwitz am 27. Januar 1945 eine Gedenkveranstaltung durch. Die Initiative „Stolpersteine für Lübeck“ erinnert mit einer Mahnveranstaltung an die Deportation von Lübecker Juden nach Riga am 6. Dezember 1942. Die Initiative führt die Recherchen nach Lübecker Opfern zur Vorbereitung der Verlegung der **Stolpersteine** durch und wirbt Unterstützer für das 1993 vom Kölner Künstler Gunter Demnig ins Leben gerufene Projekt. Zurzeit sind in Lübeck 150 Stolpersteine verlegt.

Unweit des Zeughauses, in der **Propsteikirche Herz Jesu**, wird an die Geschichte der vier am 10. November 1943 hingerichteten Lübecker Geistlichen, die ihre Stimme gegen das NS-Regime erhoben hatten erinnert. Im Herbst 2013 wird in einem neuen Anbau am nördlichen Seitenschiff eine moderne Ausstellung über Leben und Wirken der drei katholischen Kapläne Johannes Prassek, Hermann Lange und Eduard Müller sowie den evangelischen Pastor Karl Friedrich Stellbrink, der sogenannten **„Lübecker Märtyrer“**, eröffnet. Trägerin der Gedenkstätte in der Propsteikirche ist die 2012 gegründete „Erzbischöfliche Stiftung Lübecker Märtyrer“. Auch auf der Empore der **Lutherkirche** in der Moislinger Allee, der Wirkungsstätte von Friedrich Stellbrink, befindet sich eine Ausstellung über die vier Lübecker Märtyrer. Ein neuer Gedenkraum in der Lutherkirche ist in Vorbereitung. Als weitere Orte des Gedenkens an die Lübecker Märtyrer und die mit ihnen verhafteten Laien zählen der Gerichtstrakt und die Gefängniszellen des ehemaligen Burgklosters sowie die Justizvollzugsanstalt im Stadtteil Marli (Gefängnis Lauerhof). Die Räume im Burgkloster werden im Rahmen der Umgestaltung zum Hansemuseum in die dortige Präsentation einbezogen – Arbeitstitel „Recht als Grundlage von Stadtentwicklung und Demokratie“.

Einen weiteren Erinnerungsort stellt in Lübeck die **Synagoge** in der St. Annen-Straße mit einer Dauerausstellung zur Geschichte der Juden in Lübeck dar, die heute von einer rund 900 Mitglieder zählenden jüdischen Gemeinde genutzt wird.

Akteure und Initiativen

Seit 1991 veranstaltet die Hansestadt Lübeck von November bis Anfang Dezember die Reihe „**Zeit des Erinnerns – für die Zukunft“**. Schwerpunktthemen sind das Gedenken an die Reichspogromnacht von 1938 sowie die Vertreibung und Vernichtung der jüdischen Bevölkerung, aber auch die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Nationalsozialismus bis in die Gegenwart. Zu den Akteuren der Veranstaltungsreihe gehören Einrichtungen der Hansestadt Lübeck, wie das Industriemuseum Geschichtswerkstatt Herrenwyk (zurzeit Koordinator der Veranstaltungsreihe), Jüdische Gemeinde Lübeck e.V., Lübecker Kirchengemeinden, Gesellschaft für christlich jüdische Zusammenarbeit Lübeck, die Gedenkstätte Ahrensbök, das Lübecker „Haus der Kulturen“ und der „Arbeitskreis 10. November“, der 1983 von ehemaligen Mitgefangenen, deren Angehörigen und weiteren mit den Lübecker Märtyrern verbundenen Menschen gegründet wurde. [beigefügt: *PDF „Zeit des Erinnerns - für die Zukunft 2012“*]

Der „Arbeitskreis 10. November“ hat 2011 unter dem Titel „Unterwegs zu den Lübecker Märtyrern – Gedenken begehen, Gedenken erfahren“ ein Faltblatt mit Hintergrundinformationen zu den vier Stätten ihres Wirkens und ihres Martyriums in Lübeck herausgegeben. [beigefügt: PDF mit Faltblatt „Gedenkweg4märtyrer“]

Aktuell entstehen vom 1. bis zum 13. August 2013 im Rahmen eines Bildhauersymposiums acht künstlerisch gestaltetete, nichtfigürliche Stelen, von denen fünf die Stationen des mittelalterlichen Lübecker Kreuzweges und drei die Stätten des Märtyrerweges markieren sollen. An einer gemeinsamen Station - beim Burgtor - werden sich die beiden Leidenswege kreuzen. Die
katholischen und evangelischen Kirchegemeinden, die Hansestadt und die Possehl-Stiftung Lübeck sind an diesem Projekt beteiligt.

Seit dem 60. Jahrestag 2003 missbrauchen Rechtsextreme in Lübeck Palmarum mit sogenannten „Trauermärschen“. Gegen diese Nazi-Aufmärsche hat sich 2005 das **Bündnis „Wir können sie stoppen“** gebildet, das seither Demonstrationen gegen den Aufmarsch Rechtsradikaler organisiert. In dem Bündnis arbeiten Vertreter von Kirchen, Parteien, Gewerkschaften, Schüler-Organisationen und antifaschistischen Initiativen, linken und linksradikalen Gruppen und Organisationen zusammen.

Erstmals zum 70. Jahrestag der Bombardierung Lübecks hat die Initiative „Lübeck ist weltoffen“ 2012 unter dem Motto **„Klopfklopf – Lübeck ist weltoffen“** einen wiederkehrenden Gedenk- und Aktionstag für die Opfer von Diktatur und Krieg ins Leben gerufen. Im Zentrum des Aktionstages standen in den beiden vergangen Jahren Stadtrundgänge und Kurzvorträge zu Themen wie die Bücherverbrennung, Jugend in der NS-Diktatur oder Bunker im historischen Stadtbild. Dem Verein „Lübeck ist weltoffen e.V.“ ist es gelungen, eine Vielzahl an lokalen Partnern, wie Kirchen, Schulen, Parteien, Kulturschaffende und Geschäftsleute als Mitgestalter und Träger der Aktionstage zu gewinnen. [beigefügt: Flyer „KlopfKlopf 2013“]

Die Initiative „Stolpersteine für Lübeck“ hat anlässlich des Beginns des Naziregimes vor 80 Jahren und der Novemberpogrome vor 75 Jahren 2013 das Motto des Berliner Themenjahres **„Zerstörte Vielfalt“** aufgegriffen und für dieses Jahr ein besonderes Programm mit Führungen, Vorträge, Lesungen und die Verlegung weiterer Stolpersteine zusammengestellt. [beigefügt: PDF mit Faltblatt „Zerstörte Vielfalt 2013“]

In den letzten Jahren haben sich mehrere hiesige Schulen mit der Aufarbeitung der NS-Geschichte in Lübeck befasst, woraus u.a. die Ausstellungen „Pöppendorf statt Palästina – Zwangsaufenthalt der Passagiere der Exodus 1947 in Lübeck“ (Geschwister-Prenski-Schule, 1999) und „Erinnerungsstätte: Verhörzellen der Gestapo – Eine Konzeptstudie“ (Willy-Brandt-Schule, 2008) hervorgegangen sind.

Am 6. Dezember 2013 wurde ein Mahnmal für die während des Nationalsozialismus vom Lübecker Bahnhof aus Deportierten mit biografischen Textfragmenten auf Fahnen, die an acht Terminen pro Jahr gewechselt werden (u.a. an Daten, an denen von Lübeck ausgehende Deportationen stattgefunden haben), eingeweiht.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01454
öffentlich

Lübeck, 19.03.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.416 - Stadtbibliothek

Bearbeitung: Bernd Hatscher (E-Mail: bernd.hatscher@luebeck.de Telefon: 122-4111)

Bibliothek der Hansestadt Lübeck – Zukunft und Situation

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.04.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2014	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Die Bürgerschaft beschloss am 28.11.2013 zu TOP 10.14 / VO/2013/00991 – Haushaltssatzung, Maßnahmen Konsolidierungskonzept 2014, Seite 10, lfd. Nr. 4.38, und VO/2013/01177, Ziffer 24, Schließung von Stadtteilbibliotheken:

Die Maßnahme wird nicht umgesetzt. Alternativ wird der Bürgermeister beauftragt, eine Neuorganisation der Stadtbibliothek und der Stadtteilbibliotheken zu prüfen und mögliche Kosteneinsparungen im Rahmen von Organisationsänderungen aufzuzeigen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 – Haushalt und Steuerung,
Ergebnis:	Anmerkungen eingearbeitet 1.201.4 – Stabsstelle Konsolidierungskonzept, Anmerkungen eingearbeitet 5.651 – Gebäudemanagement, Anmerkungen eingearbeitet
Beteiligung von Kinder und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[X] Ja [ ] Nein
Begründung:	Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgt im Rahmen der laufenden Arbeit der Stadtbibliothek, darüber hinaus im Rahmen der regelmäßigen systematischen Kundenbefragung (Bestandteil der Qualitätszertifizierung der Stadtbibliothek). Kinder und Jugendliche machen ca. 40 % der Bibliotheksbesuche aus.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig

	☐ vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	☒ Nein

Bericht:

Bibliothek der Hansestadt Lübeck – Zukunft und Situation

1. Bibliothek der Zukunft

Aktuelle Daten geben heute Hinweise auf die zukünftige Entwicklung: die Nutzung der Stadtbibliothek Lübeck beläuft sich auf

- täglich 900 bis 1.000 persönliche Besuche,
- täglich mehr als 1.500 virtuelle Besuche,
- die Nutzung hat sich in den vergangenen 10 Jahren mehr als verdoppelt.

Bibliotheken verändern sich seit Jahrhunderten. Diese Wandlung setzt sich fort. Deutschlandweit wird in vielen Städten die steigende Bedeutung von Bibliotheken beobachtet und die Häuser werden grundlegend modernisiert (Oberhausen, Oldenburg, Bremen, Kiel, Hamburg, Bonn, Hannover, Leipzig usw.) oder gar komplett neu nach modernsten Gesichtspunkten und überaus kundenfreundlich errichtet (Flensburg, Bremerhaven, Schwerin, Münster, Potsdam, Koblenz, Stuttgart, Augsburg u.a.).
Dabei steht im Vordergrund, dass die Bevölkerung zunehmend Zugänglichkeit zu Quellen außerhalb von populären Internetquellen benötigt und nachfragt. Bibliotheken besetzen erfolgreich Felder im Bildungsbereich.

Aus 1 Euro werden mehr als 7:
Der Deutsche Bibliotheksverband äußerte auf seiner Bundestagung 2011 (in der Stadtbibliothek Lübeck), wie Wirkungsmessungen mit modernen betriebs- und volkswirtschaftlichen Instrumenten (ROI, Return on Investment) belegen, dass jeder in eine Stadtbibliothek investierte Euro einen Gewinn in der Kommune von – je nach Studie – 3,20 bis 7,60 Euro generiert[1]. Dabei spricht die in der Fußnote angegebene Quelle (Koop) sogar nur vom Teilbereich des Ausleihbetriebes einer Stadtbibliothek, sodass der Gesamtnutzen höher ausfällt.

Schon heute ist absehbar, dass Bibliotheken sich zunehmend zu Orten entwickeln, an denen Kommunikation gelebt wird und Lernen allein oder in Gruppen im Vordergrund steht. Dazu bieten sie alle herkömmlichen und neuen Medienformen an, die gleichberechtigt nebeneinander stehen und deren Auswahl durch qualifiziertes Personal erfolgt. Die Nutzung soll einfach sein und für jede Bürgerin / jeden Bürger möglich.

Bibliotheken sind Informationsdienstleister, sie erschließen Quellen und stellen sie zusammen mit notwendigen Arbeitsinstrumenten sowie Räumen zur Verfügung. Kernaufgabe ist, Medien auf Relevanz zu prüfen, zu erwerben und so aufzubereiten, dass Inhalte schnell und unkompliziert abgerufen werden können. Ergänzend werden die Bewahrung und langfristige Ausnutzung der Inhalte sichergestellt.

Vielleicht werden in 10 oder 15 Jahren aufgrund der elektronischen Medienformen Schritt für Schritt Flächenzuschnitte verringert werden können, noch ist das nicht abzusehen. Zurzeit sind sowohl der Markt der elektronischen und zugleich derjenige für konventionelle Medien im Wachsen begriffen.

[1] Die Humboldt-Universität Berlin spricht von einem „Bibliotheks-Boom“, s.a. Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung 16.03.2014 „Der irre Boom der Bibliotheken“
Zahlreiche ROI-Wirkungs-messungen für Bibliotheken sind erschienen, Beispiele:
http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=1896399&show=abstract
oder
http://www.wiso.hs-osnabrueck.de/fileadmin/users/451/upload/Arbeitspapiere/AP_18_Wirkungsmessung_fuer_Bibliotheken_Koop.pdf

Die Informationsmengen nehmen insgesamt erheblich zu, innerhalb von 10 Jahren stieg allein die Verlagsproduktion in Deutschland um 20 % an. Auch weltweit steigt die Menge an vorhandenen Informationen, die es zu bewerten gilt.

Die Veränderung des Medienmarktes und der Medientypen ist im Auge zu behalten. In absehbarer Zukunft werden weitere Medientypen und Ersatz für Datenträger entstehen. Die Frage wird nicht lauten „wie lange gibt es noch Bibliotheken?“ sondern „wie können Bibliotheken die zunehmende Medien- und Informationsflut bewältigen?“.

In den „Kulturpolitischen Mitteilungen“ wurde zur Zukunft der Bibliotheken festgestellt:
„Bibliotheken sind weiterhin Garanten eines nicht-kommerziellen und datenschutzkonformen Zugangs zu Information, Wissen und Kultur. In Deutschland – wie in vielen anderen Ländern auch – sind Öffentliche Bibliotheken die am meisten besuchten Kultureinrichtungen. Dabei sind die Motivationen der Bibliothekskunden ganz unterschiedlich: Sie nutzen die Bibliothek als Lernort für Schule, Ausbildung und Beruf, indem sie nicht nur auf die dort vorhandenen Materialien und digitalen Dienstleistungen zugreifen, sondern sich auch in deren Räumlichkeiten zum Zwecke des Lernens oder des gemeinsamen Arbeitens aufhalten. Die meisten Bibliotheken sind niedrigschwellige öffentliche Einrichtungen ohne Konsum- und Legitimationszwang. Mit ihren nichtkommerziellen digitalen Angeboten stellen Bibliotheken auch eine Alternative zu den im Internet agierenden Wirtschaftsunternehmen dar. […]
Bibliotheken müssen sich mit den technischen, sozialen und kulturellen Veränderungen auseinandersetzen und sich daran weiterentwickeln.“[2]

So ist der eingangs erwähnte Boom an Neubauten und Modernisierungen von Bibliotheken zu erklären. Bibliotheken sind Dienstleister für massenhafte Nutzung. Dieser Trend wird sich verstärken und die kommunalen Bibliotheken Deutschlands sehr fordern.

2. Inhaltliche Ausrichtung der Stadtbibliothek

In den vergangenen Jahren richtete sich die Stadtbibliothek neu aus.
Das Hauptaugenmerk wurde auf die Nachfragen der Lübecker Kinder und Jugendlichen gelegt. Hintergrund sind die zahlreichen Bildungsstudien, die Deutschland bestenfalls ein mittleres Leistungsniveau bescheinigen. Die zentrale Forderung der PISA-Studie lautet: „Vermittlung der Fähigkeit des selbst regulierten Lernens“, dafür stehen Bibliotheken mit ihren Medienbeständen.

Insbesondere das Profil der Kinder- und Jugendbibliothek wurde geschärft und im Rahmen aufeinander aufbauender Lernangebote (Spiralcurriculum) eine Vielzahl von Bausteinen neu eingeführt. Dazu zählen beispielsweise:

- Bibliotheksführerschein: Kitagruppen und Schulklassen werden je dreimal stufenweise mittels eines zunächst spielerischen Führungsangebots durch Suchaufgaben und Vermittlung an Medienkompetenzerwerb herangeführt. Es liegen Verträge zwischen Kitas/Schulen und der Stadtbibliothek zugrunde, die eine regelmäßige, verlässliche und verstetigte Bildungsarbeit ermöglichen.
- Bilderbuchkino: für die erste Kontaktaufnahme werden spezielle Bilderbücher visualisiert und vorgetragen. Das Heranführen an Geschichten und Medien dient dem Wecken von Neugier. Fast alle Kinder nutzen in höherem Alter die Bibliothek und verschiedene Medienangebote und können somit Inhalte und Qualitäten vergleichen und differenzierte Betrachtungsweisen entwickeln.
- Bücherbutscher: Mit dem gleichen Ziel werden Kinder von 2 bis 3 Jahren angesprochen und durch Geschichten usw. an verschiedene Medientypen herangeführt.
- Lesestart: Die Stadtbibliothek Lübeck nimmt an der bundesweiten Initiative (Bundesministerium Bildung und Forschung, Stiftung Lesen) teil und gewinnt Familien mit dreijährigen Kindern mit dem Ziel, sie an Sprach- und Leseförderung zu beteiligen.

[2] Barbara Lison: Die Zukunft der Bibliotheken. In: Kulturpolitische Mitteilungen, 2013, H. IV/143, S. 6/7

- Medienangebot/Führungen: Der Medienbestand vom Bilderbuch zum Jugendsachbuch zu komplexen Themen ermöglicht, aus Informationen auszuwählen und sie vergleichend zu betrachten und zu nutzen. In Führungen mit Schulklassen werden dabei Medientypen untersucht und parallel zu Internetangeboten genutzt und bewertet.

Aufbauend auf die Kinder- und Jugendbibliothek werden die Medienbestände für Auszubildende, Studierende, sich Weiterbildende und berufs-/lebensbegleitend für alle Erwachsenen aufgebaut und aktuell gehalten, um Bildungsgerechtigkeit zu unterstützen.

Insgesamt geht es der Bibliothek Lübeck um das Ziel, Bildung einschließlich Kultureller Bildung unter Berücksichtigung aller Medienformen zu vermitteln, zu unterstützen und zu ermöglichen.
Die neue inhaltliche Ausrichtung der Stadtbibliothek wurde kundenseits sehr gut angenommen, wie die Nutzungszahlen belegen.

3. Der Weg der Stadtbibliothek Lübeck in die Zukunft

3.1. Sichtbare Veränderungen: Beispiel elektronische Medien

Erste Informationen sind oft über Suchmaschinen oder die „Wikipedia“ abrufbar. Dauerhafte oder auf Relevanz geprüfte Medien hingegen sind das nicht, denn sowohl Verlage, wie Internet-Datenanbieter agieren profitorientiert und stellen „harte“ Informationen nur gegen Bezahlung zur Verfügung. Beispielsweise sind Rechtsdatenbanken oder Fachinformation nicht kostenfrei und kein Kinderbilderbuch könnte allein online kostenfrei angeboten werden. Hier ermöglicht die Stadtbibliothek allen den niedrigschwelligen Zugang.

Das E-Book ist zusätzlich zu den bisherigen Medientypen Buch, Zeitschrift, CD usw. getreten und ergänzt das Angebot. Die Stadtbibliothek Lübeck hat Ende 2012 die Ausleihmöglichkeit realisiert. Das Angebot auf dem Markt erstreckt sich auf Belletristik und einführende Sachbücher.
Der Service wird durch die Bürgerinnen und Bürger gut angenommen. 2013 entfielen 1,3 % der insgesamt 1.164.000 Ausleihvorgänge auf das E-Book.

Tabelle 1

Halbjahr	E-Book-Ausleihen
2 / 2012	1.433
1 / 2013	7.012
2 / 2013	8.243

Zwar steigen weltweit die E-Book-Verkäufe an, doch gleiches gilt für die konventionellen Medien. Der Marktanteil am deutschen Buchmarkt beträgt 4,1 %, der Umsatzanteil 0,5 %. Die kundenseits erhoffte technische Standardisierung von E-Books steht aus, da sich Verlage und Vertrieb durch Soft- und Hardware untereinander abgrenzen. Es sind zurzeit rund 100 verschiedene Standards auf dem Markt. Ungeklärt sind dabei Fragen der Ausleihkonditionen, der Marktteilhaber und der weiteren Kommerzialisierung des Ausleihsegmentes. Das E-Book bietet Potenzial, voraussichtlich ersetzt es in den kommenden 10 Jahren jedoch keine anderen Medienformen sondern ergänzt sie.

Entsprechend der Entwicklung des Medienmarktes und der Mediennutzung verändert sich ständig die Arbeit der Lübecker Bibliothek. Seit 2007 erfolgt der kontinuierliche Aufbau der „DigitalenBibliothekLübeck“, bestehend aus Datenbanken, E-Books, Homepage-Angeboten, Internet-Katalog usw. Die Veränderung hin zur elektronischen Mediennutzung darf als auf einem guten Weg befindlich bezeichnet werden. Gleichzeitig ist die konventionelle Nutzung ungebrochen hoch.

Tabelle 2

Jahr	Konventionelle Besuche	Virtuelle Besuche	Summe
2003	268.000	0	**268.000**
2006	267.000	67.000	**334.000**
2010	300.000	324.000	**624.000**
2013	282.000[3]	476.000	**758.000**

Die Einbindung der elektronischen Mediennutzung wurde umgesetzt, ohne die bisherige Mediennutzung zu vernachlässigen. Die Gesamtnutzung der Bibliothek hat sich in 10 Jahren mehr als verdoppelt. Dies sind deutliche Indizien für einen steigenden Bedarf.

Heute setzt sich der aktuelle Bibliotheksbestand zu 90 % aus Sach- und Fachliteratur zusammen. Die belletristische („schöne“) Literatur schließt die für kulturelle Bildung wichtigen Werke, die z.B. in Schulen behandelt werden, ein, macht aber insgesamt nur einen Anteil von unter 10 % aus.

3.2. Sichtbare Veränderungen: Beispiel Lernort

Die Bibliothek entwickelt sich zunehmend zum Lernort, die Betrachtung von Ausleihzahlen ist nicht allein aussagekräftig. Nicht Ausleihzahlen (Quantität) sondern Inhalte (Qualität) sind entscheidend. Die Nutzung ruht auf drei Säulen:

- Nutzung der bisherigen Medienformen,
- Nutzung der neuen Medien, bspw. E-Book und Datenbanken, sowie dem
- Zusammenfinden und Lernen in Gruppen oder allein innerhalb der Bibliothek.

Lernort Bibliothek, Beispiel Führungen in der Zentralbibliothek, je 10 – 120 Personen:

Tabelle 3

Jahr	Anzahl Führungen Zentralbibliothek
2006	156
2011	175
2012	208
2013	213

Die Umgestaltung der Bibliothek zum Lernort für Gruppen, Klassen und Führungen wird Zug um Zug umgesetzt. Dazu gehört zentral die Aufenthaltsqualität im Rahmen des Möglichen durch kundenorientierte Möblierung und sich intuitiv erschließende Leitsysteme zu verbessern.

3.3. Sichtbare Veränderungen: Beispiel Erhaltung des kulturellen Erbes

Zu den „neuen“ Medientypen ist die Aufgabe der Erhaltung und Erschließung des einzigartigen Altbestandes getreten. Dank der Förderung Lübecker Stiftungen konnten

[3] 2013 Gebührenerhöhung um 20 % sowie 1 Stadtteilbibliothek wegen Bauschadens 5 Monate geschlossen

professionelle Geräte beschafft werden, mit denen die Digitalisierung des Altbestandes schrittweise aufgenommen wird. Sobald die technischen Voraussetzungen hergestellt sind (Funktionsfähigkeit Speichermedien und Datenleitungen), können jährlich mittelalterliche Handschriften digital erfasst, inhaltlich aufbereitet und via Internet zur Verfügung gestellt werden. Damit werden sowohl Verfügbarkeit wie Erhaltung der Originale verbessert.
In anderen Bundesländern wurden Einrichtungen mit Fachpersonal geschaffen[4], die sich der Digitalisierung des kulturellen Erbes in Bibliotheken widmen. Die Stadtbibliothek Lübeck trägt das zukunftsorientierte Projekt personell selbst. Das Land Schleswig-Holstein unterstützt seit 2012 punktuell Bibliotheken.

4. Geschichte und Vergleiche

Das Bild von Bibliotheken ist oft noch geprägt von „Altehrwürdigkeit“, Stille und dem Bild des Bibliothekars, der die Bücher vor der Nutzung schützt. Dieses Bild ist hoffnungslos überholt und hat mit der Realität nichts mehr gemein.

Zugleich ist es wichtig, die Geschichte zu kennen und damit das Erbe zu erhalten. Deshalb ein kurzer Blick zurück und einige vergleichende Daten zur Stadtbibliothek Lübeck:

Nachdem Martin Luther 1524 anregte, in Lübeck eine Bibliothek einzurichten, wurde dem durch die Zusammenfassung kirchlicher und weltlicher Einrichtungen Rechnung getragen und 1619 die Bibliothek der Hansestadt als eines der ersten öffentlich zugänglichen Häuser Europas eröffnet. Anfänglich waren 1.100 mittelalterliche Handschriften vorhanden, heute beträgt der Bestand fast 1.100.000 Medien vom Buch bis zur Datenbank.

Die Lübecker Bibliothek verfügt über wertvolle Bestände, die weltweit als letztes Exemplar bewahrt werden. Neben der ersten gedruckten Weltkarte, mittelalterlichen Handschriften und einzigartigen Chroniken der Welt und Lübecks, finden sich auch der erste Seeatlas und tausende Werke der Geschichte, Theologie, Botanik, Naturwissenschaften usw. Insgesamt verfügt die Stadtbibliothek mit rund 150.000 Bänden aus der Zeit vom 12. Jahrhundert bis 1850 über den reichsten Altbestand im Bundesland. Die Sammlung resultiert aus der Funktion als Staatsbibliothek bis 1937 und dem gesetzlichen Pflichtexemplarrecht, das die verlagsseitige Anbietung aller regional relevanten Werke umfasst.

Mit dem Neubau der Zentralbibliothek 1976/79 erfolgte die Fusion nach anglo-amerikanischem Vorbild aus drei Bibliothekstypen: Historischer, Wissenschaftlicher und Öffentlicher Bibliothek. Dieses gesamte Spektrum wird mit geringerem Aufwand als in anderen Städten erfüllt. Als typisches Beispiel kann die Landeshauptstadt Kiel dienen[5]:

Tabelle 4

Stadt	Bibliothek	Personalauf-wendungen	Medienanzahl	Personalstellen
Kiel	Stadtbücherei	3.061 T€	302.000	58,6
Lübeck	Stadtbibliothek	2.522 T€	1.071.000	48,4

[4] Beispielsweise Digitalisierungszentren in Köln, Göttingen, Dresden oder München, die in Zusammenarbeit mit Bibliotheken und einer Personalstärke von bis zu 100 die Aufgaben übernehmen.

[5] Personalaufwendungen gem. Ergebnisplänen 2014, andere Daten gem. Deutscher Bibliotheksstatistik

5. Konsolidierungsmaßnahmen
5.1. Bereits umgesetzte Maßnahmen

Die Stadtbibliothek beteiligte sich an den bisherigen Konsolidierungsbemühungen seit 1999 durch den Abbau von 24 Personalstellen sowie die Schließung von 7 der ursprünglich 11 Stadtteilbibliotheken innerhalb von 13 Jahren. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen waren Organisationsänderungen und Reduzierungen der Öffnungszeiten notwendig.

Im Einzelnen handelt es sich um
- Stadtteilbibliothek Schlutup
- Stadtteilbibliothek Eichholz
- Stadtteilbibliothek Klosterhof (St. Jürgen)
- Stadtteilbibliothek Hansering (St. Lorenz-Süd)
- Stadtteilbibliothek St. Lorenz-Nord
- Fahrbibliothek (Bücherbus)
- Stadtteilbibliothek Georg-Kerschensteiner-Straße

die (von der letztgenannten Einrichtung abgesehen) jeweils zwischen 35.000 und 100.000 Ausleihvorgänge je Jahr erzielten, also gut bis sehr gut in der Bevölkerung verankert waren.

In diesen und den vier vorhandenen Stadtteilbibliotheken Kücknitz, Marli-Brandenbaum, Moisling und Travemünde wurden jeweils 1,5 bis 2,0 Mitarbeiter/innen beschäftigt (Georg-Kerschensteiner-Straße 0,5). Im Rahmen der vergangenen Konsolidierungsmaßnahmen wurden alle Einrichtungen durch Organisations- und inhaltliche Änderungen um 50 % auf 1,0 Mitarbeiterinnen reduziert. Bei den geschlossenen Einrichtungen fielen jeweils alle Personalstellen ersatzlos weg.

Bei allen genannten Stadtteilbibliotheken wurden alle Öffnungszeiten in mehreren Schritten reduziert um bis zu 50 %.

Zudem erfolgte die Aufgabe aller Veranstaltungen in den Stadtteilbibliotheken. Sie dienten der Öffentlichkeitsarbeit insbesondere dazu, Kindern und Jugendlichen wie auch wenig mobilen Menschen eine Perspektive für sinnvolle Zeitgestaltung und Informationsgewinnung zu geben. Bei Schülerinnen und Schülern wurden die Bildungsangebote bekannt gemacht.

Bei der Zentralbibliothek wurden die Leihstelle, das Magazin, die Altbestandsabteilung, der bibliothekarische Informationsdienst und die Katalogisierung durch Organisationsänderungen reduziert. Infolgedessen ist u.a. die Fachabteilung der größten Altbestandsbibliothek Schleswig-Holsteins nicht mehr mit wissenschaftlichem Fachpersonal ausgestattet.

In der Zentralbibliothek wurden die Öffnungszeiten um täglich zwei Stunden gekürzt.

Darüber hinaus erfolgten Gebührenerhöhungen, zuletzt zum 01.06.2013 um 20 %. Mehreinnahmen in Höhe von bis zu 10 T€ werden erwartet[6].

Zum Vergleich: die Landeshauptstadt Kiel mit 118,5 km² ha Fläche unterhält 9 Stadtteilbibliotheken, die Hansestadt Lübeck bei 214,1 km² noch 4. Die Gebühren liegen in Kiel um 25 % niedriger als in Lübeck, die Stadtbücherei Kiel verfügt über 20 % mehr Personal.

Zur Überprüfung möglicher weiterer Kosteneinsparungen im Rahmen von Organisationsänderungen wie von der Bürgerschaft durch den im Berichtsanlass zitierten Beschluss vom 28.11.2013 erbeten, werden im Folgenden alle relevanten betriebswirtschaftlichen Kostenträger und Kostenstellen erneut untersucht.

[6] Sitzung der Bürgerschaft vom 28.02.2013, TOP 10.2, Drucksache VO/2012/00013

5.2. Stadtteilbibliotheken

Die Stadtteilbibliotheken dienen als niedrigstschwellige erste Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche und weniger mobile Menschen (Behinderung, Alter usw.). Bildung vor Ort wird durch die Stadtteilbibliotheken sichergestellt, sie ergänzen besonders das schulische Angebot. Aufgrund der Ausdehnung Lübecks stellt die derzeitige Ausstattung mit 4 Stadtteilbibliotheken aus fachlicher Sicht die Mindestversorgung dar. Alle Stadtteilbibliotheken wurden personell und finanziell minimiert, die Öffnungszeiten eingeschränkt, Veranstaltungen aufgegeben.

Zur Annahme in der Bevölkerung:
Tabelle 5

Stadtteilbibliothek	Besuche 2013	Ausleihen 2013	Bemerkungen
Kücknitz	11.115	43.437	
Marli-Brandenbaum	5.278	23.944	Wegen Bauschadens über 5 Monate geschlossen
Moisling	7.601	32.601	
Travemünde	10.649	41.725	

Die durch den Betrieb der Stadtteilbibliotheken entstehenden Kosten setzen sich überwiegend aus gebäudebezogenen und Personalkosten zusammen.
Gebäudebezogene Kosten werden seitens des Gebäudemanagements ermittelt und verbindlich den Bereichen aufgegeben. Sie sind in ihrer Höhe nicht durch den Bereich Stadtbibliothek zu steuern. Bei Nutzungsaufgabe wären weitere Gebäudekosten nur vermeidbar, wenn die jeweilige Immobilie sofort veräußert wird/werden kann. Direkte Personalkosten würden bei Aufgabeneinstellung nur langfristig sinken, da es sich um unbefristete Teilzeit-Arbeitsverhältnisse weiblicher Beschäftigter handelt, die zwischen 2017 und 2054 enden. Indirekte Personalkosten resultieren aus der Verteilung aller Overhead-Kosten, die sich aus prozentualen Anteilen aller Leitungs- und Zentralpositionen speisen. Diese Kosten würden bei Aufgabeneinstellung nicht eingespart, sondern die Verteilung entsprechend verlagert. Ein Potenzial für Minderaufwendungen entsteht hierdurch auch langfristig nicht.

Die vorhandenen vier Stadtteilbibliotheken haben sich positiv entwickelt, Vergleich der Jahre 2012 und 2013:
Tabelle 6

Bezeichnung	2012	2013	Tendenz Aufwand
Ergebnis, Aufwand[7]	**564,6 T€**	**536,7 T€**	↘
--- davon indirekte Personalkosten	162,8 T€	158,4 T€	↘
--- davon Gebäudekosten	127,1 T€	139,2 T€	↗
--- davon direkte Personalkosten (nur langfristig zu reduzieren)	270,0 T€	236,5 T€	↘

[7] KLR, Berechnung Haushalt und Steuerung, Stand: 14.01.2014

Zu den gebäudebezogenen Kosten (Miete und Nebenkosten):
Tabelle 7

Stadtteilbibliothek	2012	2013	Bemerkung zum Gebäude
Kücknitz	27,7 T€	29,3 T€	PPP-Neubau 2008
Marli-Brandenbaum	62,4 T€	59,9 T€	Mietobjekt, Vertragsbindung bis 2029
Moisling	17,2 T€	21,8 T€	„Haus der Mitte“
Travemünde	19,8 T€	28,2 T€	Gebäude zu ersetzen
Summe	**127,1 T€**	**139,2 T€**	

Trotz der gestiegenen Gebäudekosten wurden die Gesamtkosten der Stadtteilbibliotheken verringert, der Kostenanstieg also durch Einsparungen an anderer Stelle durch den Bereich selbst gedeckt. Alle organisatorischen Möglichkeiten zu Optimierungen sind ausgeschöpft. Weitere Einschränkungen des Leistungsangebots z.B. der Öffnungszeiten auf weniger als die derzeitigen 4 halben Tage je Woche, würden zu einer so großen Verringerung des Bildungsangebotes und der Annahme durch die Bevölkerung führen, dass ein Weiterbetrieb nicht vertretbar wäre. Eine weitere Reduzierung wäre gleichbedeutend mit ersatzloser Aufgabe.
Dies liefe den Beschlüssen der Bürgerschaft zuwider, sie lehnte in eindeutigen Voten sowohl Ende 2012 als auch Ende 2013 die Schließung der Stadtteilbibliotheken ab.

5.3. Stadtteilbibliothek Moisling, räumliche Veränderung

Der Stadtteil Moisling wird in den Planungen der Hansestadt berücksichtigt, beispielsweise wird das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zur Unterstützung benachteiligter Stadtteile vorangetrieben. Der Bereich Stadtplanung der Hansestadt formuliert dazu:
„Ziel ist es, Verbesserungen des Wohnbestandes, neue Wohnqualitäten und attraktive Wohnumfeld-Gestaltungen zu schaffen und Projekte in den Bereichen Bildung, Beschäftigung und Integration umzusetzen.“[8]

Wichtiger Partner vor Ort dabei ist die im „Haus der Mitte“ untergebrachte Stadtteilbibliothek Moisling. Aufgrund des Randlagen-Standortes im Stadtteil und des Eingangs abgewandt von der Straßenkreuzung „Moislinger Berg“ ist sie nicht optimal positioniert. Die Eingangssituation ist abweisend und die Nutzbarkeit der Flächen eingeschränkt. Dazu kommt, dass der bauliche Zustand des Gebäudes aus dem Baujahr 1970 ungünstig ist. Feuchtigkeit, zu ersetzende Fenster und der energietechnische Standard von vor über 40 Jahren drängen zu einer räumlichen Veränderung / einem neuen Standort für die Bibliothek. Dies könnte ein realistischer Umsetzungsbestandteil im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ sein.

Eine Flächenverringerung bei einer eingeschossigen Lösung (Wegfall der Treppenanlage), eine Aufgabe des Lastenaufzugs bei Unterbringung ebenerdig und eine moderne Heizungsanlage können je nach Immobilie sowohl Bauunterhaltung als auch Nebenkosten deutlich reduzieren und Einsparungen in Höhe von jährlich mindestens 10 T€ erbringen.

[8] http://stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/stadtteile/moisling/index.html

5.4. Stadtteilbibliothek Travemünde, räumliche Veränderung

Der von der Innenstadt am weitesten entfernte Stadtteil Travemünde verfügt seit den frühen 1930er Jahren über eine Stadtteilbibliothek.
Seit 2007 besteht die Idee, die Stadtteilbibliothek Travemünde gemeinsam mit anderen städtischen Einrichtungen in die teilweise freiwerdende Stadtschule Travemünde zu verlegen. Ziel war die Bildung eines kleinen „Stadtteil-Verwaltungszentrums“ zum Vorteil der Bewohnerinnen und Bewohner und die Gewinnung von möglichen Synergieeffekten.

Der aktuelle Standort „Am Lotsenberg/Parkallee“ soll aufgegeben werden. Das Gebäude ist überwiegend freigezogen. Nach alternativer Unterbringung der noch vorhandenen Nutzung der Stadtteilbibliothek und des Sozialraumes für Politessen ist beabsichtigt, das Gebäude mit Grundstück für den Verkauf freizugeben. Entsprechende Möglichkeiten der Unterbringung in der Stadtschule Travemünde bestehen hierzu und werden zurzeit untersucht.

Wird eine ebenerdige und Platz sparende Lösung gefunden, so sind je nach Räumlichkeit dauerhaft Einsparungen bei Bauunterhaltung und Nebenkosten möglich, die sich mit mindestens 10 T€ jährlich niederschlagen.

5.5. Neuer Standort für das Magazin der Stadtbibliothek

Zwei Gebäude des ehemaligen Priwall-Krankenhauses (vormals Kaserne) werden seit 1984 als Magazin der Stadtbibliothek für rund 640.000 Medien aus der Erscheinungszeit ab dem 15. Jahrhundert genutzt. Zuvor waren die Bücher auf klimatisch inakzeptable Bunker etc. verteilt und im Anschluss aufwändige Restaurierungen erforderlich. Die Bücher werden laufend genutzt und bei Bestellung in die Innenstadt geholt. Aufgrund der Nutzung und des hohen kulturellen wie finanziellen Wertes ist eine nennenswerte Reduzierung dieser Bestände nicht möglich.
Gebäudetechnisch können die Flächen aufgrund der Haushaltssituation schon seit vielen Jahren nicht mehr adäquat unterhalten werden, Raumklima und Gebäudezustand sind eine Bedrohung für die wertvollen, z.T. mittelalterlichen, Bücher. 2009 haben deshalb Archiv, Museen und Bibliothek gemeinsam das Projekt „Wissens-Speicher“ initiiert. Ziel dieses, zwischenzeitlich als umsetzungsreife Planung vorliegenden Projektes ist es, den gesamten historischen und gesetzlich vorgeschriebenen Archiv- und Magazinbestand der Hansestadt platzsparend und energetisch wie personal- und gebäudewirtschaftlich deutlich kostensparender gebündelt an einem Ort unterzubringen. Zu berücksichtigen ist, dass die derzeit genutzten Gebäude in Bezug auf Nebenkosten einen laufenden Unterhalt erfordern, der nicht mehr zeitgemäß ist. Hohe Decken, fehlende Dämmung, viele kleine und schlecht nutzbare Räume, zu ersetzende Heizungsanlage einschl. der Heizkörper stehen einer ökonomischen Nutzung dauerhaft im Wege.

Die Stadtbibliothek wird auf dem Priwall mit 8.151 m² berechnet, tatsächlich werden rund 6.300 m² genutzt (übrige Fläche Leerstand, vgl. Punkt 5.6.). Das Projekt Wissens-Speicher sieht durch sachgerechte Räume und den Einbau einer Rollregalanlage eine Flächenreduzierung auf 4.500 m² vor.

Die Belegungskapazität des Archivs der Hansestadt ist bis auf wenige Meter vollständig ausgeschöpft. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen genügen nur noch für wenige Jahre und der Problemdruck erhöht sich durch die seitens des Archivs benannten Feuchtigkeitsprobleme (Schimmelbildung).

Die Museen der Hansestadt verfügen über zahllose Sammlungsstücke, die in Nebengebäuden, Kellern und auf unisolierten Dachböden gelagert werden.

An alle diese Flächen sind besondere bauphysikalische (natürliche Klimatisierung) und sicherungstechnische Anforderungen zu stellen. Nur die Einhaltung dieser Parameter sichert

die dauernde Erhaltung der eingebrachten Kulturgüter, verhindert ihre Schädigung und vermeidet das Entstehen hoher Folgekosten:

- Temperatur von 16 Grad (plus/minus 2 Grad)
- „Natürliche Klimatisierung“ durch Wandaufbau. Nach dem „Kölner Modell“ doppelwandige Voll-Ziegelsteinwand (49 cm) mit vorgehängtem Witterungsschutz[9]

Empfohlene Grenzwerte nach V DIN 33901 „Anforderungen an die Aufbewahrung von Archiv- und Bibliotheksgut“ (Vornorm)
Tabelle 8

Archiv-/Bibliotheksgutart	Temperatur (°C)	relative Feuchte (%)
Papier, laufend benutztes Magazin	18, Toleranz ± 2	30 - 50, Toleranz ± 3
Pergament, Leder	2 - 18, Wechsel 1°C pro Stunde	50 - 60, Wechsel 3 % pro Stunde

An Magazine sind besondere Anforderungen hinsichtlich Temperatur, Luftfeuchte etc. zu stellen (DIN ISO 11799 Information und Dokumentation). Ungeeignete Klimafaktoren verringern dagegen die Lebenserwartung von Bibliotheks-, Archiv- und Museumsgut erheblich, indem sie Schädigungen und Abbauprozesse initiieren, fördern und beschleunigen. Die Folge sind exorbitant hohe Restaurierungskosten.

Die notwendige Deckentragfähigkeit ist mit 1.250 kg/m² definiert.

Die Schaffung neuer Magazinflächen im Verbund Archiv, Museen und Stadtbibliothek hätte neben den Synergieeffekten in der laufenden Bewirtschaftung für die Hansestadt folgende Vorteile:

- Sicherung ausreichender Raumressourcen zur Erfüllung der archivischen gesetzlichen Pflichtaufgaben auf längere Sicht
- Vermeidung des bisherigen Mehraufwands zur Betreuung und Nutzung (Aushebung von Archivalien) von zwei Außenstellen
- geringere Unterhaltungskosten für alle beteiligten Bereiche
- keine Investitionen in unwirtschaftliche Liegenschaften
- keine Sanierung von im Unterhalt teuren Flächen
- Erzielung von Nachhaltigkeit und gesicherte Einhaltung des Klimaschutzes
- gleiche Medienzahl auf weniger Fläche ist möglich
- Energetische Zukunftsfähigkeit / Klimaschutz

In einem bewusst einfachen Neubau könnten die magazinierten Bestände der drei Einrichtungen auf engstem Raum untergebracht und für die Nachwelt erhalten werden. Bisher konnte der „Wissens-Speicher“ aufgrund des Anfangsinvestitionsbedarfs im Rahmen des gedeckelten Investitionsprogramms der Hansestadt nicht umgesetzt werden. Die Notwendigkeit einer Lösung wird jährlich größer.

Das Projekt „Wissens-Speicher“ wurde der Bürgerschaft am 25.06.2009 in einem Bericht erstmals vorgestellt[10]. Nach Angaben der KWL wäre die Senkung der Betriebskosten für das gesamte Magazin für alle drei Bereiche auf jährlich 39,5 T€ möglich[11], derzeit handelt es sich um 88,3 T€. Bei Umsetzung des Projekts „Wissens-Speicher“ würden die oben angegebenen erheblichen Gebäudeflächen frei und zusätzlich zu den Einsparungen bei der Bewirtschaftung Einnahmen durch Veräußerung erzielbar.

---

[9] Hans Stein, Fragen der Anwendung des Kölner Modells im Archivbau. In: Der Archivar, Jg. 45, 1992, H. 3, S. 409 ff.

[10] Sitzung der Bürgerschaft vom 25.06.2009, TOP 8.2, Drucksache 924

[11] KWL: Wissens-Speicher Lübeck, Vorstellung der Projektentwicklung, Stand: 18.06.2008

Die Stadtbibliothek allein kann durch einem sachgerechten Bau die von ihr genutzte bzw. ihr zugeordnete Magazinfläche von 8.151 auf 4.500 m² reduzieren und damit dauerhaft Einsparungen auch bei der Bauunterhaltung erzielen. Die Daten des GMHL für Bauunterhaltung und Nebenkosten[12] zugrunde gelegt, ist bei Reduzierung der Fläche um 45 % rechnerisch die Reduzierung der Bauunterhaltung/Miete um 36,5 T€ möglich.

Wird kein Bibliotheksmagazin gefunden, so ist absehbar, dass die auf dem Priwall genutzten Gebäude nicht mehr ausreichend Schutz gewähren. Eine Zwischenlösung sollte vermieden werden, um dadurch veranlasste zusätzliche Kosten für Anmietungen und Transporte nicht entstehen zu lassen, die Kosten könnten jährlich bei mehreren 100 T€ liegen. Durch den in Aussicht stehenden Teilabriss des Gebäudekomplexes im Zusammenhang mit der schrittweisen Umsetzung der geplanten Priwall-Entwicklung werden aktuell bereits erhebliche Kosten für den Ersatz der Heizung erforderlich, ohne dass diese Investition in ein auf Dauer geeignetes Konzept an diesem Ort für den Unterbringungsbedarf der Stadtbibliothek fließt. Der Teilabriss wird seitens des Gebäudemanagements geplant und beauftragt, der Stadtbibliothek liegen Details derzeit nicht vor.
Insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen empfiehlt sich deshalb die baldige Umsetzung des Projektes.

5.6. Aufgabe nicht genutzter Flächen im Magazin der Stadtbibliothek

Der Stadtbibliothek wurden im Wege der Zuordnung von Gebäudekosten Leerstandsflächen zugewiesen, die sie zu keiner Zeit nutzte oder beanspruchte. Seit 1984 ist das Magazin der Stadtbibliothek mit rund 640.000 Medien in Teilen der Häuser IV und V des ehemaligen Priwall-Krankenhauses untergebracht.
In den gleichen Gebäuden jedoch auf völlig getrennten Flächen waren schon vor der Nutzung durch die Bibliothek zusätzlich zwei andere Einrichtungen untergebracht, die bei Nutzungsende leere Flächen hinterließen. Diese wurden der Bibliothek ohne sachlichen Zusammenhang zugeordnet. Die Stadtbibliothek war als Vermieter eingesetzt, die Mieten waren bei Weitem nicht kostendeckend. Es handelt sich um:

- 1979 bis 2013 nutzte die Caritas federführend für mehrere Sozialverbände in Haus IV eine Fläche von 587 m² für Senioren-Stadtranderholung des Bereichs 2.500/Soziale Sicherung.
  1984 bezog das Magazin der Stadtbibliothek den baulich separaten größeren Hausteil.

- Seit den 1970er Jahren nutzte die Lebenshilfe e.V. (Vermietung durch Grundstücksgesellschaft Trave mbH) ca. 1.210 m² im Erdgeschoss des Hauses V, anschließend diente die Fläche dem Bereich 2.640/Wohnen/Migrantenangelegenheiten als Aussiedlerheim. 2006 wurde das Aussiedlerheim aufgegeben, seitdem Leerstand.
  Die Stadtbibliothek nutzt das darüberliegende baulich separate Obergeschoss seit 1984.

Beide Flächen können seitens der Bibliothek sofort abgegeben und aus der Kalkulation für die Bibliothek entfernt werden. Von den Angaben des städtischen Gebäudemanagements GMHL ausgehend, handelt es sich bei den genannten Flächen in der Größe von 1.797 m² hochgerechnet um 17,8 T€ Miete und 19,1 T€ Nebenkosten, die der Bibliothek zugeordnet werden[13].

[12] GMHL: Tabelle zur Kalkulation der Miete und Nebenkosten 2014, Stand: 25.11.2013

[13] Berechnung auf Basis der in Fußnote 12 genannten Tabelle: 22 % Leerstand von Gesamtfläche = 22 % der Gesamtkosten von 167,8 T€. 22 % = 36,9 T€, davon 17,8 T€ Miete und 19,1 T€ NK.

5.7. Fahrtkosten

Im Zusammenhang mit dem Bibliotheks-Magazin stehen Aufwendungen für den Transport, um von dort Medien, die in der Innenstadt verlangt werden, zu holen bzw. zurückzubringen. Die Fahrten werden organisatorisch durch entsprechende Einsatzplanungen mit denjenigen zu allen anderen Bibliotheken (einschl. Stadtteilbibliotheken, Universitätsbibliothek, Nachbarbibliotheken usw.) verbunden, um Dauer und Kosten gering zu halten.
Wird das Projekt Wissens-Speicher umgesetzt und ein Magazin in größerer Innenstadtnähe bezogen, so würden auch die mit dem Standort Priwall verbundenen Fahrtkosten eingespart.

Eine Einsparung von Sachkosten in Höhe von 1 T€ jährlich ist je nach Lage und Entfernung bzw. Erreichbarkeit des Wissens-Speichers erzielbar.

5.8. Interne Leistungsabrechnungen (ILA)

Im Rahmen der Internen Leistungsabrechnung werden der Stadtbibliothek wie auch allen anderen Bereichen Kosten derjenigen städtischen Bereiche zugeordnet, die verwaltungsinterne Leistungen erbringen wie z.B. Personalarbeit, IT, Gebäudeverwaltung und viele andere Leistungen. Eine echte Steuerungsmöglichkeit für diese Kosten besteht für die Stadtbibliothek dabei in aller Regel nicht.

Aufgrund der städtischen Regelungen zur Internen Leistungsabrechnung gibt es einen Abnahmezwang bei den internen Dienstleistern, so dass die grundsätzliche Bereitschaft der Stadtbibliothek, einige Aufgaben in Eigenregie bei eigener Mittelverwaltung wirtschaftlicher zu erbringen, nicht realisierbar wäre.

Aus gesamtstädtischer Sicht mag der Abnahmezwang bei den internen Dienstleistern nachvollziehbar sein, da auch bei wirtschaftlicherer Erledigung von Teilaufgaben in einem der abnehmenden Bereiche selbst, sich im Gesamthaushalt der Stadt keine Einsparung ergäbe (die Verrechnungen findet auf Vollkostenbasis statt, die nicht insgesamt eingespart werden können).

Gleichwohl muss bei jeder Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Stadtbibliothek darauf hingewiesen werden, dass von den Gesamtaufwendungen der Stadtbibliothek über 25 % auf interne Leistungsabrechnungen[14] zurückzuführen sind, die nicht bzw. weitgehend nicht gesteuert werden können.

5.9. Digitalisierung historischer Medien

Die Stadtbibliothek Lübeck verfügt über rund 150.000 Medien aus der Zeit des 12. Jahrhunderts bis 1850. Diese Medien werden durch wissenschaftlich tätige Forscher und die Bürgerinnen und Bürger Lübecks intensiv genutzt, sie sind und bleiben von dauerhaftem – sogar tendenziell zunehmendem – Wert. Selbstverständlich werden solche wertvollen Bestände nicht an Kundinnen und Kunden ausgeliehen und von ihnen nach Hause mitgenommen, die Nutzung ist aufgrund der materiellen und kulturellen Substanz im Lesesaal unter Aufsicht und fachlicher Hilfe möglich. Dazu reisen jährlich Interessenten aus allen Kontinenten nach Lübeck, um hier im Laufe von einigen Tagen oder Wochen zu wohnen und zu arbeiten.

Könnten alle diese historischen Medien digitalisiert werden, entfiele für einige der genannten Kundinnen und Kunden die Notwendigkeit der Lesesaalnutzung, wenn die Medien vollständig im Internet recherchierbar wären. Moderne Scannertechnologie, fachliche Zuordnung und Katalogisierung der Digitalisate, Aufbereitung der graphischen Komponenten und der zugehörigen Datenbanken, Sicherung auf Festplatten, Erstellung eines virtuellen

[14] Ergebnisplan 2014, Produkt 272001, ILA: 1.145,5 T€

Zugangsportals usw. sind zwar grundsätzlich nur mit befristet angestelltem zusätzlichen Fachpersonal möglich. Bisher fehlten Ressourcen, um ein solches Großprojekt von internationaler Bedeutung exakt auszuarbeiten. Es würde jedoch weit über Lübeck hinaus Bekanntheit erlangen und zweifellos Medienwissenschaftler, EDV-Spezialisten und Bibliothekswissenschaftler auf die Hansestadt schauen lassen. Rund 75 Mio. Seiten à 15 Sekunden, 150.000 Bände à 15 Min. für Katalogisierung und Datenbankarbeiten, 150.000 Bände à 1 Min. Transport, Prüfung 150.000 Bände mit anschließender Restaurierung für geschätzt 20.000 Bände, EDV-Technik einschl. Wartung und Betriebsleistung, Scannertechnologie und verwaltende Tätigkeiten werden ein Kostenvolumen von mindestens 15 Personenjahren zzgl. Sachkosten, insgesamt mehr als 3.300 T€ erzeugen. Möglicherweise kann ein kleinerer Teil dieser Sachkosten über Stiftungsförderungen usw. eingeworben werden.

Eine Einsparung einer Lesesaal-Aufsicht kann nach erfolgter Umsetzung des Projekts langfristig erzielt werden, es handelt sich um 21,1 T€. Zweifellos ist dies auf den ersten Blick kein rechnerisch überzeugendes Ergebnis, doch die Aufmerksamkeit, die Lübeck damit erzeugen könnte, würde sich in Medienberichterstattung niederschlagen und somit einen nicht unerheblichen Mehrwert erzeugen.

5.10. Reduzierung Stellenplan

Durch systematische und regelmäßige Überprüfung der bereichsinternen Betriebsabläufe und möglicher Organisationsänderungen ist es der Stadtbibliothek in den vergangenen Jahren gelungen, steigende Kosten für Rohstoffe, Materialien, Dienstleistungen, EDV usw. durch interne Einsparungen zu decken. Alle Arbeitsbereiche wurden wiederholt optimiert (vgl. Punkt 5.1.: Reduzierung um 24 Personalstellen). Trotz der damit erforderlichen teilweisen Einschränkungen von Angeboten für die Kundinnen und Kunden (z.B. Öffnungszeiten) ist zugleich immer darauf geachtet worden, das Angebot nicht „kaputt zu sparen“ und Potentiale für ein zukunftsfähiges und bedarfsorientiertes Bibliotheksangebot weiterhin zu eröffnen und sicherzustellen.

Zuletzt wurde am 31.12.2013 eine weitere Stelle (100 %, SHBesG A6, Personalkostendurchschnittswert 43,2 T€) von der Stadtbibliothek eingespart und im Stellenplan 2014 ebenda gestrichen[15].

6. Unmittelbare Herausforderungen für die Stadtbibliothek

Personal:
Ein Bibliotheksbetrieb benötigt Fachpersonal, dabei sind insbesondere von Hochschulen ausgebildete Bibliothekarinnen/Bibliothekare mit Bachelor- und Master-Abschluss und der spezifische Ausbildungsberuf der/des Bibliotheksfachangestellten zu nennen.
Beide Berufsbilder sind (außer bei der Stadtbibliothek) innerhalb der Stadtverwaltung nicht anzutreffen.
Aufgrund natürlicher Fluktuation und altersbedingter Abgänge (jährlich 2 – 3 Personalstellen) verliert die Bibliothek seit Jahren Fachprofile. Innerhalb der Verwaltung ist bibliotheksfachlich qualifiziertes Personal nicht zu gewinnen. Bibliotheksspezialisten werden dringend benötigt, um Abgänge auszugleichen und das moderne Angebot aufrecht zu erhalten (externe Wiederbesetzungen). Die Vorstellung, Bibliothekspersonal stellt lediglich Bücher in Regale und dies könnten auch Ungelernte, entsprach niemals der Realität.
Entwicklung in die Zukunft ist nur mit qualifiziertem und motiviertem Personal möglich.

[15] Veränderungsliste für den Stellenplan 2014, S. 21 (Bibliothek, Stellenplannummer 3520.1.0090) bzw. S. 28 (Kindertageseinrichtungen, dort „Zuarbeiter/in Kinderpfleger/in“)

RFID:
Eine absehbare Herausforderung ist die Entwicklung der Bibliotheks-EDV-Technik, die den Bestand erschließt und die Verleihung ermöglicht.
In Lübeck werden täglich rund 8.000 Medien zur Ausleihe und Rückgabe gebucht. Darüber hinaus fallen jeden Tag mehrere tausend Leihfristverlängerungen, Medienvorbestellungen, Mahnfälle, Anmeldungen usw. an. 2013 wurde das seit 1995 in Betrieb befindliche Verbuchungssystem als eine Komponente des Gesamtsystems ersetzt, da die damals verwendeten technischen Komponenten nicht mehr hergestellt, gewartet und betriebsfähig gehalten werden konnten. Aufgrund der Haushaltssituation wurde 2013 auf ein Handscanner-System umgestellt, das unverändert den Barcode nutzt und günstig zu installieren war. Das Barcode-System wird bald zu ersetzen sein.

Rund 200 Städte in Deutschland stell(t)en ihre Stadtbibliotheken auf ein System unter Nutzung der Radiofrequenz-Identifikationstechnologie (RFID) um. Im Unterschied zum Handel, der Barcodes/RFID-Chips für die einmalige Aktion benötigt, werden in Bibliotheken verknüpfte Funktionen Katalogdatensatz-Exemplardatensatz-Ausleihvorgang-Mahnung-Rückgabe-Vorbestellung in Kombination mit Kundendaten notwendig. Insofern ist Bibliotheks-Medienverbuchung um ein Mehrfaches komplexer und aufwändiger als Warendistributions-Software.

Bibliotheks-RFID[16] wurde zunächst in Hamburg, München, Stuttgart, und Frankfurt am Main eingeführt. Inzwischen wird auch in Flensburg, Kiel, Wilhelmshaven, Bielefeld, Hannover, Halle/Saale, Hamm, Köln, Koblenz, Leipzig, Reutlingen, Bad Oldesloe u.v.m. (geplant in Oldenburg, Bremen und Neumünster) RFID-Technologie genutzt. Die Entwicklung beschleunigt sich. Es gibt keine Alternativen, bisherige technische Lösungen laufen aus.

Die Umstellung auf RFID bedeutet, das gesamte EDV-System umzurüsten. Als Basis ist in Lübeck die bisher verwendete Bibliothekssoftware vorhanden. Sie ist eine besonders fortschrittliche und auf RFID bereits ausgerichtete Software.
Insofern sind zwar Investitionen notwendig, verglichen mit anderen Großstadtbibliotheken sind die Größenordnungen niedriger. Das Leipziger Bibliothekssystem benötigte rund 1.400 T€, Kiel 600 T€, Hamburg über 6.400 T€. Für Lübeck wird der Aufwand rund 500 T€ betragen.

7. Fazit

In den voran stehenden Abschnitten konnte eine Reihe von möglichen Organisationsänderungen aufgezeigt werden, in deren Folge deutliche Kosteneinsparungen erzielbar sind.
Weitere wirtschaftliche und fachliche Profilierungen des Bereichs werden derzeit nur durch gezielte Investitionen gesehen. Die Möglichkeit eines weiteren Zurückfahrens der Leistungen beim Angebot für die Bürgerinnen und Bürger zugunsten von Einsparungen bzw. zur Deckung von Verwaltungskosten über das bisherige hinaus, wird derzeit nicht gesehen.

Eine weitere Einschränkung der Angebote der Stadtbibliothek ist aus fachlicher Sicht auch vor dem bildungspolitischen Hintergrund und Anliegen der notwendigen und zu intensivierenden Bildungsbemühungen zu diskutieren – und erscheint dabei kontraproduktiv. Die Bibliothek der Hansestadt hat sich zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt. Neben den Schulen, hat sie die höchsten Nutzungszahlen aller städtischen Einrichtungen. Die Zukunft der Bibliotheken wird geprägt von wachsender Nutzung durch die Bevölkerung und einer laufenden Veränderung der Medientypen und der Technik.

[16] Übersicht der Entwicklung von RFID:
http://www.bibliotheksportal.de/fileadmin/user_upload/content/themen/rfid_voebb/9_veroeffentlichungen/sprengelRFIDgutachten.pdf

Bildungspolitische Herausforderung bleibt: Ausbau und technische Modernisierung stufenweise voranzutreiben, um den Bürgerinnen und Bürgern in Lübeck die Möglichkeit des „selbst regulierten Lernens“ zu erhalten und den wachsenden Ansprüchen anzupassen.

Anlagen :
keine

Senator/in Annette Borns

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2014/01547**
öffentlich

Lübeck, 15.04.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Jörg Geller (E-Mail: joerg.geller@luebeck.de Telefon: 122-4070)

Bildung schulbezogener Budgets an den allgemeinbildenden Schulen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2014	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Produktkontrakte aller Schulprodukte 2013

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Die Interessen von Kindern und Jugendlichen werden durch diesen Bericht nur mittelbar berührt. In den Schulkonferenzen sind sie Beteiligte und haben damit Einflussmöglichkeiten auf die Mittelvergabe an ihrer Schule

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Seit dem Jahr 2004 (Bürgerschaftsbeschluss vom 24. Juni 2004) erhalten die allgemein bildenden Schulen, gestaffelt nach Klassenstufen den Betrag zur Verfügung, der erforderlich ist, um den laufenden sächlichen Bedarf zu befriedigen. Grundlage der Entscheidung waren

. . .

umfangreiche Diskussionen zwischen Verwaltung, Schulen und Vertretern der politischen Parteien.

Aktuell standen im Jahr 2013 den Schulen folgende Beträge zur Verfügung:

Klassenstufe	**Faktor**	**Betrag in Euro**
Primarstufe Klasse 1-4	0,83	56,17
Sekundarstufe I Klasse 5 – 10	1	67,67
Sekundarstufe II Klasse 11 – 13	1,07	72,41
Schüler in Förderschulen	1,4	94,74

Daneben wurden je Ganztagsangebot nutzenden Schüler 5 Euro/ Jahr berücksichtigt und für die Präventionsarbeit der Förderzentren werden rd. 5.770 Euro nach Anzahl der betreuten Klassen den Förderzentren bereitgestellt.
Für integrativ beschulte Kinder werden zusätzliche Sachmittel von 15 Euro/ Jahr bei zielgleichem und 30 Euro/ Jahr bei zielfernem Unterricht in den Regelschulen bereitgestellt.

Im Ausstattungsbereich (Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen) stehen für alle SchülerInnen unabhängig von der Schulart jährlich 35 Euro zur Verfügung die sich aufteilen in

- 15 Euro für Investitionen, die im Investitionsplan geordnet sind sowie
- 20 Euro für die im Rahmen der Inventur in Festwerten geordneten Schulausstattungen (i.d.R. Klassenraumausstattung), die im Ergebnisplan geordnet sind.

Seit der Beschlussfassung im Jahr 2004 hat sich die Schullandschaft weiter entwickelt. Insbesondere inhaltlich vernetzende Angebote, Ganztagsbetreuung und Inklusion haben deutlich zugenommen.
Da damit auch eine Veränderung in der Mittelzuweisung und –verteilung verbunden sein könnte, ist in den Produktkontrakten der Schulprodukte für das Jahr 2013 vereinbart worden:

Die Verteilung der Lehr- und Lernmittel (Schulbudget) wird unter Beteiligung einer Arbeitsgruppe mit VertreterInnen aller Schularten an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und zum Wirtschaftsjahr 2014 endgültig umgesetzt.

Der Bereich Schule und Sport hat unter Beteiligung von 2 VertreterInnen jeder Schulart sowie dem Schulamt in der Hansestadt Lübeck in insgesamt 3 Sitzungen das vorhandene System evaluiert; dabei waren die Zeitabstände zwischen den Sitzungen so groß bemessen, dass eine Rückkoppelung in alle Schulen möglich war. Hierdurch wurde ein sehr transparentes Verfahren gesichert.

Einvernehmlich wurden folgende Feststellungen getroffen:

1. Die Mittelbereitstellung über eigenverantwortlich zu bewirtschaftende Schulbudgets mit der Möglichkeit der Mittelübertragung ins Folgejahr wird als ein sehr sinnvolles und zielführendes Instrument zu einer wirtschaftlichen Mittelverwendung angesehen.

   Umsetzung:
   Die Schulbudgets werden auf Grundlage der Schülerzahlen nach Schulstatistik sowie unter Anwendung der Bemessungsfaktoren auf Grundlage der durch Haushaltsbeschluss bereitgestellten Mittel gebildet. Dabei werden zunächst 8% der bereitstehenden Mittel nicht weitergegeben sondern werden im Bereich für

. . .

unterjährig immer wieder auftretenden Sonderbedarf (z.B. nach Diebstahl, größere Reparaturen) vorgehalten. Im jeweils 4. Quartal werden die nicht verausgabten Mittel zusätzlich verteilt.

2. Die gebildeten Bemessungsfaktoren für die einzelnen Stufen (Primarstufe, Sekundarstufe I, Sekundarstufe II) sowie die Förderzentren werden als weiterhin tragfähig angesehen.

   Umsetzung:
   Sie werden daher weiterhin angewandt.

3. Die Mittelverteilung auf Grundlage der Schülerzahlen nach jeweils letzter Schulstatistik ist weiterhin sachgerecht.

   Umsetzung:
   Es wird daher daran weiterhin festgehalten

4. Der seit über 10 Jahren konstante Wert für die Bereitstellung investiver Mittel – insbesondere der Anteil für „echte“ Investitionsmittel wird insbesondere im Hinblick auf den deutlich zunehmenden Einsatz von EDV in allen Schularten als nicht mehr angemessen angesehen.

   Umsetzung:
   Der Bereich Schule und Sport wird die investiven Mittel weiterhin mit 35 € je Schüler bereitstellen. Die Schnelllebigkeit im EDV-Bereich und die damit einhergehenden Innovationen bedürfen der Berücksichtigung. Es wird aktuell im Zusammenwirken mit dem IQSH ermittelt, welche fachliche Unterstützung für die Gewinnung verlässlicher Aussagen von dort möglich ist. Der Bedarf für einen Hardwareaustausch alle 5 Jahre wird ermittelt und planerisch berücksichtigt. Inwieweit dies dann auch in die Beschlussfassung der Bürgerschaft zu den Haushalten einfließt, kann angesichts der Haushaltssituation heute nicht abschließend beurteilt werden.

5. In den Förderzentren sinkt durch die zunehmende Zahl inklusiv beschulter Kinder und Jugendlicher die Schülerzahl der im Förderzentrum selbst beschulten Kinder. Dies führt dazu, dass trotz des Faktors 1,4 in der Mittelzuweisung der Bedarf für Lehr und Lernmittel nicht mehr gedeckt werden kann, da es einen Grundbedarf gibt, der unabhängig von der Schülerzahl ist. Darüber hinaus werden für die Präventionsarbeit und die Diagnostik ergänzende Mittel erforderlich.

   Umsetzung:
   Der Bedarf an Lehr- und Lernmitteln in den Förderzentren ist anzuerkennen. Deshalb wird der Faktor 1,4 auf neu 1,7 erhöht, um die stetig zurückgehenden Schülerzahlen hierdurch rechnerisch auszugleichen, aber die Systematik der Mittelzuweisung aufrecht zu erhalten.

   Der finanzielle Zusatzbedarf in den Förderzentren für Prävention und Diagnostik ist anzuerkennen und der Bereich wird ihn im Rahmen des bereitgestellten Budgets des Bereichs berücksichtigen. Er ist in den Förderzentren unterschiedlich hoch und liegt, bezogen auf die inklusiv beschulten SchülerInnen des Schuljahres 20113/14 bei insgesamt 17, 34 € pro Schüler und Jahr. Dieser schülerbezogene Betrag ersetzt den bisher -nach der Anzahl der betreuten Klassen- bereitgestellten Betrag.

6. Ausgelöst durch schulgesetzliche Änderungen (G8/G9, neue Schularten) gibt es zeitlich befristet entstehenden Zusatzbedarf.

   Der Zusatzbedarf durch schulgesetzliche Neuregelungen wird anerkannt und wurde für die Regional- und Gemeinschaftsschulen, soweit diese aus reinen Hauptschulen

. . .

aufgewachsen sind, bereits im vergangenen Jahr berücksichtigt,. Für die Beschulung der Doppeljahrgänge G8/G9 wird letztmalig im Schuljahr 2014/15 die tatsächliche Schülerzahl in der Sekundarstufe II rechnerisch um 1/3 erhöht, um den Zusatzbedarf abzufedern.

Interkommunaler Vergleich

Um beurteilen zu können, wie die Hansestadt Lübeck mit seinen, den Schulen zur unmittelbaren Bewirtschaftung überlassenen, Mitteln im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten aufgestellt ist, hat der Bereich Schule und Sport eine Umfrage durchgeführt, um dies zu ermitteln. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Mittelzuweisung in den anderen kreisfreien Städten nach anderen Kriterien durchgeführt wird, so dass ein valider Datenvergleich scheitert.

Da durch die Schulgesetznovellierung der Schullastenausgleich individuell von jedem Schulträger errechnet werden muss, lässt sich ein valider Datenvergleich auf der Grundlage dieser Daten durchführen, da hier alle Schulträger nach den gleichen Regeln arbeiten müssen. Es lässt sich also damit eine Aussage treffen, welcher Aufwand insgesamt in den kreisfreien Städten je Schulart und Platz entsteht. Den Bereich der investiven Auszahlungen muss man hiervon allerdings ausnehmen, da diese nur mit einem Pauschalbetrag von 250 € je SchülerIn und Jahr in dieser Berechnung Berücksichtigung finden.

Die Erhebung dieser Daten ergab für das Jahr 2013 (errechnet auf der Basis der Ist-Zahlen des Jahres 2011) folgendes Bild:

Schulart	Landeshauptstadt Kiel	Stadt Flensburg	Stadt Neumünster	Hansestadt Lübeck	Durchschnitt	Abweichung HL vom Durchschnitt
Grundschule	2.113,09	2.504,00	1.674,00	1.712,59	2.000,92	- 14, 4 %
Regionalschule	2.077,76	2.499,00	1.301,00	1.768,09	1.911,46	- 7,5 %
Gemeinschaftsschule	1.750,47	1.618,00	1.469,00	1.310,97	1.537,11	- 14,7 %
Gymnasium	1.470,90	1.635,00	1.253,00	1.174,75	1.383,41	- 15,08 %
Förderzentren	Festsetzung je Schule	Festsetzungen je Schule	Festsetzungen je Schule und Schulart	Festsetzungen je Schule		
Schwerpunkt Lernbehinderung	2.464,16	1.519,00	1.535,00	Berend Schröder 3.400,72	2.229,72	+ 52,5 %
Schwerpunkt Geistige Entwicklung	4.848,35	5.282,00	4.705,00	Maria Montessori 6.720,57 Wilhelmshöhe 3.922,82	5.095,75	MMS + 31,8 % Sch Whh – 23,01 %
Schwerpunkt Lernbehinderung kombiniert mit sprachliche Entwicklung	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Astrid Lindgren 2.330,49	-	-
Schwerpunkt körperliche Entwicklung	4.623,08	3.877,00	Nicht vorhanden	Matthias Leithoff 4.054,34	4.184,81	- 3,1 %

. . .

Der Vergleich macht deutlich, dass der Mitteleinsatz der Hansestadt Lübeck in allen Regelschularten zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt aller kreisfreien Städten liegt. Damit spiegelt sich deutlich die Haushaltssituation der Hansestadt Lübeck wider. Auch Neumünster bewegt sich auf diesem Niveau, während Kiel und Flensburg deutlich mehr Mittel einsetzen.

Hieraus lässt aber nicht ableiten, dass damit die Mittel, die tatsächlich beim einzelnen Schüler für Lehr- und Lernmittel eingesetzt werden, auch unterdurchschnittlich sind, denn in den Schullastenausgleich fallen auch so große Positionen wie die Energiekosten oder die Mittel für die Bauunterhaltung.

Bei den Förderzentren lassen sich solche Aussagen nur sehr schwer treffen, da im Regelfall die Schülerzahlen sehr klein sind und da diese Zahl der Divisor der entstandenen Kosten ist, können sehr schnell große Abweichungen entstehen. Dies wird mit weiter fortschreitender Inklusion noch stärker werden.

Anlagen :
keine

Senator/in Annette Borns

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2014/01340**
öffentlich

Lübeck, 11.02.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Bericht zur derzeitigen Nutzung von Wohngebäuden in Gang- und Hoflagen der Altstadt, Wohnen im UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.05.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Bürgerschaftsauftrag vom 28. Januar 2010, Punkt 4.21 mit Drs. Nr. 17, Bericht zur derzeitigen Nutzung von Wohngebäuden in Gang- und Hoflagen der Altstadt:

Der Bürgermeister wird aufgefordert, bis April 2010 einen Bericht zur derzeitigen Nutzung von Wohngebäuden in Gang- und Hoflagen der Altstadt vorzulegen, der darlegen soll:

1. den rechtlichen Status der bewohnten Straßenzüge, Gänge und Höfe (Wohngebiet ?) und insbesondere der Zugänge, soweit diese Teil von Privathäusern sind,
2. den Umfang der Umnutzung von Wohnhäusern in der Altstadt zu Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen etc.,
3. die Genehmigungssituation zu dieser Umnutzung,
4. die Sicht der Stadtplanung und des Weltkulturerbe-Beauftragten zur genannten Umnutzung bzw. künftigen Entwicklung der betroffenen oder in Betracht kommenden Altstadtgebiete sowie dazu ggf. bestehende und künftige Sanierungsziele.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.300 Recht 4.491.3 Denkmalpflege 5.631 Bauordnung
Ergebnis:	zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [x] Nein
Begründung:	Die Belange von Kindern und Jugendliche sind durch den Bericht nicht im besonderen Maßen berührt, so dass eine Beteiligung

[ ] gemäß § 47 f GO nicht erfolgt ist.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] keine

Bericht:

Ausgangssituation:

Lübeck ist stolz auf seine lebendige Altstadt, die einen begehrten Wohnstandort darstellt. Mit 91 Gängen und Höfen sind die Lübecker Ganghäuser eine wichtige Stütze der Wohnfunktion und unverzichtbarer Bestandteil der Nutzungsmischung im Sinne einer städtebaulich attraktiven und stabilen Kernstadt.

Die Lübecker Gänge in ihrer Vielfalt bilden einen wesentlichen Bestandteil und gleichzeitig eine städtebauliche Einmaligkeit innerhalb des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Während andernorts vergleichbare städtebauliche Situationen weitestgehend abgerissen wurden, sind in Lübeck Gänge oder Höfe zahlreich erhalten und werden als beliebter Wohnstandort genutzt.

Altstadt als Wohnstandort

In allen aufeinander aufbauenden Planungen der Hansestadt Lübeck vom Rahmenplan Innenstadt, der Stadtsanierung über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bis hin zum Managementplan UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“ hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen beschlossen.

Zunahme von Ferienwohnungen in der Altstadt

In der gesamten Altstadt kann in den vergangenen Jahren eine Zunahme von Ferienwohnungen beobachtet werden. Vorliegender Bericht beinhaltet ausschließlich die Umnutzung von Wohngebäuden in Gang- und Hoflagen der Altstadt.

Entsprechend einer ersten Erhebung der Ferienhäuser in den Gängen im Januar 2012 hat die Zahl der Ferienhäuser bis zu einer zweiten Erhebung im Oktober/November 2013 um 25% und damit signifikant zugenommen. Der Trend zur Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnraum zeigt sich nicht nur an der Fragestellung des Bürgerschaftsauftrages, Anfragen im Bauausschuss und in vermehrten Beschwerden von Anwohner, sondern ist auch als bundesweite Problemlage zu beobachten. Die mit Lübeck von Lage und städtebaulicher Prägung vergleichbare UNESCO-Welterbestadt Stralsund und Ballungsräume wie Hamburg und Berlin gehen zurzeit konkret gegen den „Wildwuchs“ von Ferienwohnungen vor.

Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienhäuser/-wohnungen in größerem Umfang ist verbunden mit spürbaren Auswirkungen auf den Gebietscharakter und impliziert einen Verdrängungseffekt von Mietern kleinerer und damit günstigeren Wohnungen. Ferienwohnungen unterscheiden sich von einer dauerhaften Wohnnutzung sowohl hinsichtlich ihrer Anforderung an ihre Umgebung als auch in ihrer Auswirkung auf diese – allein schon aufgrund des oft wechselnden Nutzerkreises und der Lärmemissionen durch Feriengäste.

Touristische Wachstumsstrategie 2020 plus

Die von der Lübeck Travemünde Marketing GmbH beauftragte „Touristische Wachstumsstrategie 2020 plus“ beziffert eine Erweiterung der Beherbergungskapazitäten auf rund 12.400 Schlafgelegenheiten. Für die Stadt Lübeck wird der Schwerpunkt auf Budget und Economy-Hotelkonzepte, den Hostelmarkt, sowie auf das gehobene Segment inklusive Tagungskapazitäten gesetzt. Der Ausbau von Ferienhäusern und -wohnungen hat gemäß der Wachstumsstrategie seinen Schwerpunkt in Travemünde.

Gänge und Höfe und die Nutzung von Ganghäusern als Ferienhaus

Gänge und Höfe stellen eine in sich abgeschlossene sehr kleinräumige, ruhige und private Wohnsituation dar. Die auf sehr beengtem Raum organisierte Nachbarschaft hat sich als städtebaulich bewährte Wohnsituation erwiesen, die sich trotz der sehr kleinen Wohnflächen einer großen Beliebtheit erfreut.

Aufgrund der Kleinräumigkeit hat sich in den Gängen eine ganz besondere Form von Sozial- und Wohngemeinschaften beziehungsweise Nachbarschaftskulturen gebildet, die sich in vielen Gängen bereits an der gemeinschaftlichen Pflege und Gestaltung des schmalen öffentlichen Raumes ablesen lässt.

Angesichts der sehr kleinen Nachbarschaften in den Gängen sind diese gegenüber Störungen deutlich anfälliger als Nachbarschaften im herkömmlich städtebaulichen Kontext. Wechselnde, anonyme Personenkreise bergen hier mehr als in anderen Wohnstrukturen die Gefahr, die Wohnruhe und Wohnqualität der benachbarten Häuser zu beeinträchtigen.

Feriengäste leben in einem anderen Wohnrhythmus, der sich insbesondere hinsichtlich nächtlicher Ruhestörungen mit den engen Nachbarschaften in den Gängen nicht verträgt. Ferienwohnungen sind nicht ganzjährig belegt, so dass vor allem in den dunklen Wintermonaten Gangbewohner mit den temporären Leerständen leben müssen. In Gängen mit vielen Ferienhäusern können Nachbarschaften zerbrechen oder gar nicht erst entstehen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Wohnqualität nach sich zieht.

In der Regel erzielen Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen deutlich höhere Erträge als durch Wohnungsvermietung - bei guter Auslastung etwa dreimal so viel. Auch im Falle der Ganghäuser wird günstiger Wohnraum dem Markt entzogen. Gangferienhäuser werden als sichere Kapitalanlage genutzt mit der Folge, dass die Preise für die betroffene Immobilienkategorie steigen.

Durch die negative Vorbildwirkung können Leerstände und weitere Umwandlungen provoziert werden, die nicht nur den Gebietscharakter des reinen Wohngebietes und die Authentizität des Welterbes gefährden, sondern auch die Sozialstruktur in den betroffenen Gebieten ändert.

Die Beschwerden zeigen, dass die Probleme für die Bewohner erst in Gängen mit einer im Verhältnis zur Anzahl der Ganghäuser hohen Anzahl von Ferienhäusern entstehen. Als Erfahrungswert zeichnet sich eine Beschwerdelage in den Lübecker Gängen in etwa bei einem Anteil der Ferienhäuser zwischen 15% und 20% ab.

Beantwortung der Fragen

Zu 1: Rechtlicher Status der bewohnten Straßenzüge, Gänge und Höfe (Wohngebiet?) und insbesondere der Zugänge, soweit diese Teil von Privathäusern sind

Für den Bereich der Innenstadt sind aufgrund der jahrhundertealten Bebauungsstruktur nur wenige Bebauungspläne aufgestellt worden. Die Gänge liegen innerhalb des Altstadtgefüges

und sind dementsprechend rechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Bezüglich der Art der Nutzung sind Gänge und Höfe als Reine Wohngebiete im Sinne des § 3 BauNVO einzuordnen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen beurteilt sich daher gemäß der Bestimmungen des § 34 (2) BauGB.

In einem Reinen Wohngebiet sind nach § 3 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können dort ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig. Selbst wenn die Gänge als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingestuft werden würden, wären dort Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulassungsfähig..

Ob Vermietung einer Wohnung von kurzer Dauer an Feriengäste eine Wohnnutzung im weitesten Sinne, einen kleinen Beherbergungsbetrieb oder einen nicht störenden Gewerbetrieb darstellt oder sogar nach § 10 BauNVO nur in Sondergebieten, die der Erholung dienen, zulässig sind, wird von den Oberverwaltungsgerichten bundesweit je nach Ausgangslage unterschiedlich beurteilt. Die jüngste Rechtsprechung differenziert aufgrund der von Ferienwohnungen ausgehenden Störungen mittlerweile sehr genau zwischen Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung. Die Lübecker Gänge als in sich abgeschlossene kleinteilige reine Wohngebiete stellen eine besondere Wohnnutzung mit einem besonderen Schutzbedarf dar. Der Rechtsauffassung der Bewertung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern als kleine Beherbergungsbetriebe wird wie nachfolgend begründet und schon deswegen gefolgt, weil die Ganghäuser als unabhängige Ferienhäuser und nicht als einzelne Wohnungen vermietet werden.

Der Begriff des Wohnens ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient. Darunter fallen Ferienwohnungen nicht, da es bei ihnen an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.

So bewertet das OVG Lüneburg die entgeltliche Unterbringung von Feriengästen in Ferienwohnungen und Ferienhäusern planungsrechtlich als Beherbergung i.S.d. §§ 3,4 BauNVO . Der Begriff des kleinen Beherbergungsbetriebs i. S. d. § 3 Abs. 3 BauNVO umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, »deren Leistung, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt«. Solche Unterkünfte werden von den ständig wechselnden Gästen für einen von vornherein mehr oder weniger kurzen, zumeist wochenweisen, vorübergehenden Aufenthalt zu Ferienzwecken genutzt.

Dem Nachbarn beziehungsweise dem Eigentümer eines Ganghauses steht ein im Klagewege durchsetzbarer Rechtsanspruch auf den Erhalt der Eigenart des Baugebiets zu (sogenannter Gebietserhaltungsanspruch). Beherbergungsbetriebe und damit auch Ferienhäuser und - wohnungen können somit nur in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, wie dies den Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes noch unberührt lässt.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen ist es dementsprechend die Aufgabe bzw. die Pflicht der Hansestadt Lübeck, den Gebietscharakter zu erhalten und Ferienwohnungen nur in untergeordnetem Umfang zuzulassen.

Für alle Baugebiete und daher auch in den Gängen regelt außerdem § 15 BauNVO die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen und führt

in Absatz 1 aus, dass bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (…).“ Damit kann die Zulässigkeit von Ferienhäusern und – wohnungen im Einzelfall noch weiter beschränkt sein.

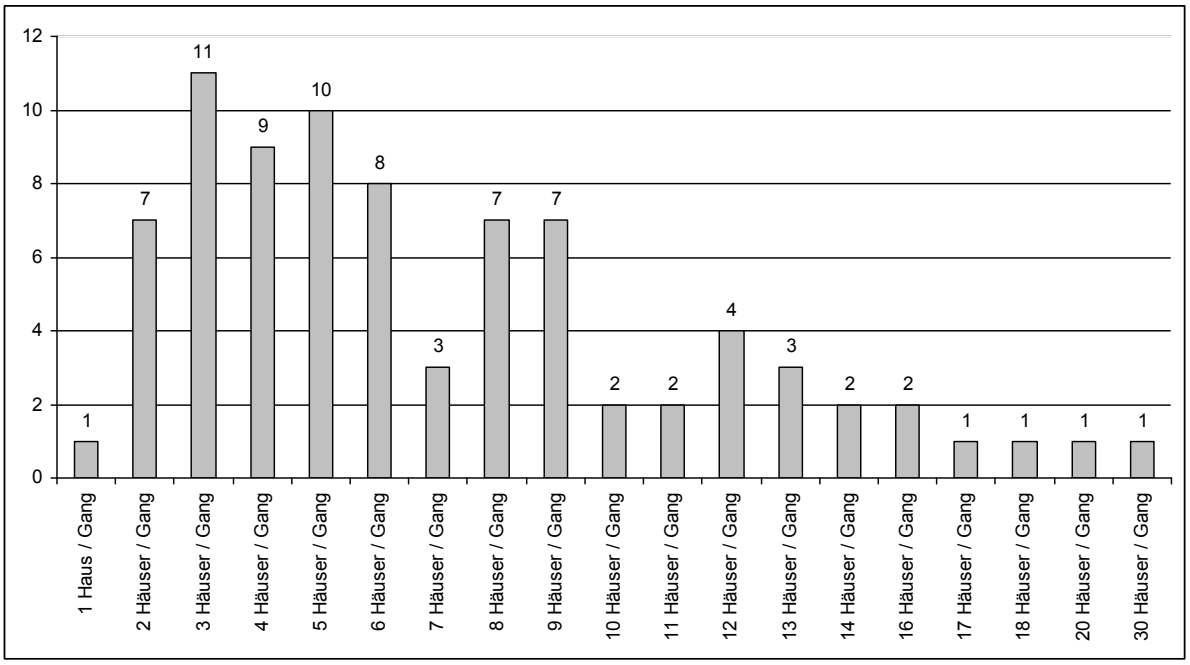
zu 2: Umfang der Umnutzung von Wohnhäusern in den Gängen und Höfen zu Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen *)

91 bewohnte Gänge und Höfe gibt es in Lübeck, davon
9 Sonderformen wie Altenwohnungen, Stifte und ein Frauenhaus.

In den 82 verbleibenden Gängen und Höfen befinden sich
593 Wohnhäuser.

In 28 Gängen werden derzeit
50 Wohnhäuser als (ungenehmigte) Ferienhäuser/-wohnungen genutzt
(8,4 %).

Verteilung der Ganggrößen:



Seit einer ersten Erhebung im Januar 2012 ist die Zahl der öffentlich vermarkteten Ferienhäuser um 10 Ferienhäuser (25 %) gestiegen.

*) Stand November 2013
Gangweise Erhebung durch Ortsbegehung, Internetrecherche und Gastgeberverzeichnisse.
Grundsätzlich muss von einer Dunkelziffer ausgegangen werden, da eine Umnutzung von Dauernutzung in temporäre Vermietung auch ohne veröffentlichte Vermarktung erfolgen kann. Vorhandene Zweitwohnungen als nicht gewerbliche Ferienwohnungen sind Bestandteil der Dunkelziffer.

zu 3: die Genehmigungssituation zu der Umnutzung

Da Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe nach dem Baugesetzbuch in reinen und allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Nutzungsart darstellen und nur ausnahmsweise zugelassen werden können, muss für die Umnutzung von (Dauer-) Wohnnutzung ein Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung (§ 62 Abs.1 LBO SH2009) gestellt werden.

Diese Nutzungsänderung bedarf auch der Genehmigung nach § 172 BauGB i. V. m. der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979. Nach den Erhaltungsgründen gemäß § 2 (1) c der Erhaltungssatzung darf die Genehmigung unter anderem (nur) versagt werden, „um in dem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten (…)".

Von den Besitzern der 50 Ferienhäuser wurden für lediglich drei Ganghäuser Nutzungsänderungsanträge gestellt, die von der Hansestadt Lübeck jeweils nicht positiv beschieden wurden.

zu 4: die Sicht der Stadtplanung und der Welterbebeauftragten zur genannten Umnutzung bzw. künftigen Entwicklung der betroffenen oder in Betracht kommenden Altstadtgebiete sowie dazu ggf. bestehende und künftige Sanierungsziele.

Die Altstadt Lübecks ist nicht nur attraktiver Wohnstandort sondern zieht auch aufgrund des Welterbestatus eine große Anzahl von Touristen an. Der Tourismus ist in Lübeck ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor und die Lübecker sind stolz auf ihre historische Stadt. Die Übernachtungsmöglichkeit in einem historischen Ganghaus bietet eine authentische Ergänzung im Übernachtungsangebot der Hansestadt Lübeck. Gleichzeitig ist die Stadt aber, auch zur Vermeidung von Klageverfahren, verpflichtet, den Gebietscharakter der Gänge und Höfe als Wohngebiete zum Schutz der dort lebenden Wohnbevölkerung zu erhalten.

Zur Wahrung der Authentizität (historische Echtheit) des Welterbes ist es von großer Bedeutung, die Gänge in ihrer Nutzung als Wohnstandorte zu erhalten. Die durchgehende Belebung der Gänge durch eine dauerhafte Wohnnutzung trägt zu einer lebendigen Welterbestätte bei, die sich nicht auf eine touristisch saisonal vermarktete historische Kulisse reduziert.

Die Nutzung eines Ganghauses als Ferienhaus muss deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern kann im rechtlich zulässigen Rahmen ermöglicht werden. Die dargelegten schädlichen Auswirkungen müssen aber allgemein und im Einzelfall verhindert werden. Die Anzahl der Ferienwohnungen in einem Gang darf nicht eine Schwelle überschreiten, mit der der Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters verletzt würde.

Um den Gebietscharakter in den Gängen des UNESCO-Welterbes zu erhalten und die dargelegten schädlichen Auswirkungen durch Ferienhäuser einzugrenzen, empfiehlt der Bereich Stadtplanung mit der Welterbekoordination auf Basis der Erhebung die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienhäusern auf maximal 20% der Ganghäuser zu begrenzen. Dieser Wert ist ein Maximalwert, der einen Anhaltspunkt für die Genehmigungspraxis darstellen soll. Ein höherer Wert als dieser wird für in aller Regel nicht genehmigungsfähig erachtet, da damit die Grenze der Geringfügigkeit überschritten wird, die Belastung der Nachbarn nicht mehr im Verhältnis steht und der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt bleibt. Im Einzelfall kann der verträgliche Nutzungsanteil von Ferienhäusern und –wohnungen auch unter diesem Wert liegen.

Maximalrichtwerte:

kein	Ferienhaus bei	1 - 4 Häusern/Gang
1	Ferienhaus bei	5 - 9 Häusern/Gang
2	Ferienhäuser bei	10-14 Häusern/Gang
3	Ferienhäuser bei	15-19 Häusern/Gang
4	Ferienhäuser als Obergrenze bei 20 und mehr Häusern/Gang	

Das Recht eines Nachbarn gegen eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu klagen ist allerdings unabhängig von einer größenmäßigen Schwelle. Davon unabhängig ist die Erfolgsaussicht einer solchen Klage zu sehen. Hier kann die 20 %-Regel als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung der ausnahmsweisen Zulassung (§ 3 Abs. 3

BauNVO) dienen. Die Schwelle der Unzulässigkeit nach § 15 BauNVO und die damit verbundene notwendige Versagung der Nutzungsänderungsgenehmigung kann allerdings im Einzelfall auch schon deutlich früher erreicht sein.

Bei der Beseitigung nicht genehmigter und nach der oben angegebenen Schwellenregel auch nicht genehmigungsfähiger Nutzungsänderungen mit bauordnungsrechtlichen Mitteln kommt es auf die Ermessensausübung und Ermessenserwägungen in einer späteren Nutzungsuntersagung an. Eine Nutzungsuntersagung ist dabei immer eine Einzelfallenscheidung.

Entsprechend der Erhebung vom November 2013 sind zurzeit in 9 Gängen die Richtwerte überschritten. Während die Maximalrichtwerte in 5 Gängen nur geringfügig überschritten werden ist das Missverhältnis in den verbleibenden 4 Gängen deutlich (4 FeWo von 8 Häusern bzw. 4 von 14, 5 von 12 und 5 von 20).

Aufgrund der jüngsten Zunahme von Ferienwohnungen in den Gängen und der Tendenz zu weiteren Umnutzungen werden die Gänge einer geregelten Genehmigungslage zugeführt. Die Ergebnisse des Berichtes dienen der Verwaltung als Orientierung für die Genehmigungspraxis.

Anlagen :
-/-

Senator/in F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01661
öffentlich

Lübeck, 03.06.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Kira Schneppe (E-Mail: kira.schneppe@luebeck.de Telefon: 122-4017)

Grundschulversorgung in den ländlichen Bereichen des Stadtteils St. Lorenz Nord

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Kenntnisnahme
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.06.2014	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Antrag zu VO/2014/01435 - der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN, der Freien Wähler und der SPD Fraktion Grundschulversorgung in den ländlichen Bereichen des Stadtteils St. Lorenz Nord. Hier: Schule Steinrade

Verfahren:

Bericht:
Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 27.03.2014 zu Punkt Ö 8.5.2 den nachstehend aufgeführten Antrag der Fraktionen von SPD, Bündnis90/DIE GRÜNEN und der Freien Wähler beschlossen.

Antrag aus der Bürgerschaft:

Der Bürgermeister wird beauftragt,

1.) die schnellstmögliche Beschaffung von Schulcontainern in ausreichender Anzahl und deren Aufstellung am Schulstandort Groß Steinrade unter Berücksichtigung von Nutzen und Kosten in die Wege zu leiten.

2.) den vorläufigen Schulbetrieb in Klassenraumcontainern als Außenstelle zu ermöglichen. Die neue erste Klasse für 2014 ist aufzunehmen.

3.) sicherzustellen, dass kein Abriss des Schulgebäudes erfolgt.

4.) unverzüglich bei der Possehl-Stiftung und anderen Stiftungen einen Antrag einzubringen, um eine Finanzierung der im Bericht dargestellten „Option 3. die Fortführung des Schulstandortes Groß Steinrade als Außenstelle der Schule Schönböcken“ in der Variante „

3.a.b) Sanierung exkl. Dachgeschossausbau“ zu erreichen.
Parallel sind die Details einer Außenstellenlösung auszuarbeiten.
Die Einberufung von Schulkonferenzen der Schulen Schönböcken und Steinrade ist zu empfehlen.

5.) mit dem Schulverein Groß Steinrade und der Dorfgemeinschaft Groß Steinrade eine finanzielle Beteiligung dieser beiden Akteure an der Schulerhaltung zu vereinbaren.

6.) Erfolgt durch die Possehl-Stiftung bis zur Bürgerschaftssitzung am 26.06.2014 keine Förderzusage, so ist die Bürgerschaft erneut mit der Frage der Finanzierung der „Sanierung exkl. Dachgeschossausbaus“ zu befassen, ihr sind von der Verwaltung Vorschläge zur Gegenfinanzierung zu Lasten anderer Investitionsvorhaben vorzubringen. Dabei ist mindestens eine Variante vorzuschlagen, die nicht zulasten von Investitionen in Schulen/Kitas geht.

Zu 1) Containeraufstellung

Für die Containeraufstellung am Schulstandort Groß Steinrade ist am 16.05.2014 der Bauantrag gestellt worden. Beantragt wurde eine Containerschule mit einem Raumprogramm gemäß Bürgerschaftsbeschluss und somit 3 Klassenräumen, einem Flur, einem Windfang, einem Personal – WC, einem Lehrerzimmer/Multifunktionsraum und je einem Mädchen- und Jungen – WC. Die Grundfläche beträgt netto 255,3 m².

Parallel zur Bauantragsbearbeitung hat das Architekturbüro Heske Hochgürtel Lohse (HHL) aus Lübeck ein Leistungsverzeichnis erstellt. Die Ausschreibung erfolgt beschränkt. Die Kosten für die Containeraufstellung werden vom Architekturbüros HHL auf ca. 300.000 Euro geschätzt. Der Submissionstermin für die ausgeschriebene Containeranlage ist am 18.06. Nach Prüfung durch das Architekturbüro und anschließend durch das GMHL ist eine Einspruchsfrist von 14 Tagen einzuhalten, so dass eine Auftragsvergabe für Anfang Juli 2014 avisiert ist. Die der Ausschreibung beigefügten Vorbemerkungen enthalten eine verbindliche Vorgabe mit Hinweis auf den Zeitplan zur schnellstmöglichen Containerstellung nach Auftragsvergabe, spätestens jedoch in der 31.KW.

Zu 2) Schulbetrieb

Mit den für die Containeraufstellung notwendigen vorbereitenden Arbeiten wird kurzfristig begonnen. Hierzu zählen die Herstellung eines tragfähigen Baugrundes, die Anbindung an die Leitungen der Ver- und Entsorger. Die Arbeiten sind so terminiert, dass das neue Schuljahr planmäßig beginnen kann.

Zu 3) kein Abriss des Schulgebäudes

Ein Abriss des Schulgebäudes hat nicht stattgefunden. Das Mobiliar und das Unterrichtsmaterial wurden durch eine Fachfirma gereinigt und eingelagert, sodass dies genutzt werden kann, sobald die Container aufgestellt sind.

Zu 4) Stiftungsanträge

Bislang wurden entsprechend dem Auftrag aus der Bürgerschaft Anträge bei folgenden Stiftungen gestellt:

April:
- Possehl-Stiftung: 450.000 EUR (s. Anlage 5)

- Gemeinnützige Sparkassenstiftung zu Lübeck:	Absage (s. Anlage 1)
- Michael-Haukohl-Stiftung:	Absage (s. Anlage 1)
- Reinhold Jarchow Stiftung:	Absage (s. Anlage 1)
- Margot und Jürgen Wessel Stiftung:	Absage (s. Anlage 1)
- Förderverein für Lübecker Kinder e.V.	Absage (s. Anlage 1)
- Edith-Fröhnert-Stiftung	Absage (Herr Wirth von der Edith-Fröhnert-Stiftung teilte telefonisch mit, dass die Stiftung im Jahr 2014 keine Fördermittel zur Verfügung stellt)
- Jürgen Wessel Stiftung:	Absage (s. Anlage 1)
- Friedrich Bluhme und Else Jebsen-Stiftung:	bisher keine Rückmeldung

Nachdem einige Eltern bereits Kontakt mit anderen Stiftungen aufgenommen haben und der Verwaltung zusätzlich die Kontakte empfohlen haben, wurden im Mai folgende Stiftungen angeschrieben:

- Bild hilft e.V. – Ein Herz für Kinder	weitere Unterlagen angefordert
- IKEA Stiftung	bisher keine Rückmeldung
- Dräger-Stiftung	bisher keine Rückmeldung
- Kaufmannsstiftung für Lübeck und den Ostseeraum	bisher keine Rückmeldung

Zu 4) Vorbereitung Sanierung

Gemäß der Variante 3.a.b) Sanierung ohne Dachgeschossausbau wie in dem Bericht Nr. VO/2014/01435 beschrieben, ist vorgesehen, im Erdgeschoss der Schule Groß Steinrade folgende Räume herzustellen: 2 Klassenräume, 1 Gruppenraum, 1 Geschäftszimmer, 1 Lehrerzimmer, 1 Lehrmittelraum und 1 Sanitärbereich.
Zwei Lerngruppen können so wie bisher vor Ort in der Schule unterrichtet werden. Da in den nächsten Jahren möglicherweise vorübergehend höhere SchülerInnenzahlen erwartet werden, bedeutet dies, dass ein Teil der SchülerInnen an der zukünftigen Hauptstelle unterrichtet werden wird. Der ehemalige Mehrzweckraum der Schule (vormals Schulleiterwohnung) wird zu Verwaltungsräumen (Lehrmittel, kleines Lehrerzimmer, Büro), das Obergeschoss wird nicht ausgebaut, entsprechend der Vorgabe der Bürgerschaft.

Vom beauftragten Architekturbüro HHL ist eine Kostenaufstellung gem. DIN 276 erfolgt. Aufgeschlüsselt ergibt sich in der Zusammenfassung der Kostengruppen folgende Summe:

Nr.	Kostengruppe	Summe (brutto)
200	Herrichten und Erschließen	17.850,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	698.685,02 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	281.271,01 €
500	Außenanlagen	104.832,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	39.924,50 €
700	Baunebenkosten	297.500,00 €
		1.440.062,53 €

Die detaillierte Aufschlüsselung ist in Anlage 6 beigefügt.

Dazu kommen auch die in Ziffer 2 genannten Kosten für die Container in Höhe von ca. 300.000 Euro, zu finanzieren aus Bauunterhaltsmitteln. Insgesamt fallen somit Kosten von 1.740.000 Euro an.

Zu 4) Vorbereitung Außenstelle

Am 22.05.14 fand die Schulkonferenz der Schule Groß Steinrade statt.

Gemäß Protokoll der Schulkonferenz wurde folgendes beschlossen:

„In der letzten Schulkonferenz wurde der Wunsch festgelegt, dass die Schule Steinrade ab dem Schuljahr 14/15 Außenstelle der Grundschule Schönböcken werden möchte.
Herr Feilcke wird die Schule Schönböcken zum Schuljahr 14/15 verlassen. Er schildert die Schwierigkeiten, die es zurzeit gibt, die Schulleiterstellen neu zu besetzen. Unter den gegebenen Voraussetzungen hält er es nicht für sinnvoll, die Schule Steinrade der Schule Schönböcken anzuschließen. Dieser Schritt würde die Schulleiterstelle in Schönböcken sehr unattraktiv machen, die Chance einer Neubesetzung wäre unwahrscheinlich.
Frau Oswald, Lehrkraft an der Schule Gr. Steinrade, hat aus diesem Grund bereits Gespräche mit anderen Schulleitern geführt, Herr Isecke-Vogelsang von der Gotthard-Kühl-Schule zeigte sich als einziger Schulleiter interessiert.
Die Paul-Gerhardt-Schule und die Baltic-Schule lehnen eine Außenstelle Steinrade ab.

Die Schulkonferenz beschließt einstimmig, dass Frau Oswald und Frau Becker, Elternvertreterin der Schule Gr. Steinrade, weitere Gespräche mit Herrn Isecke-Vogelsang führen sollen.

Eine Entscheidung über den Wunsch einer zukünftigen Stammschule wurde auf die nächste Schulkonferenz, die am 11. Juni 14 stattfinden soll, vertagt.“ (s. Anlage 4)

Am 11.06.14 fand erneut eine Schulkonferenz der Schule Groß Steinrade statt.
Gemäß Protokoll der Schulkonferenz wurde folgendes beschlossen:

„Es wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Außenstellenlösungen diskutiert. Die Schulleitung der Gotthard-Kühl-Schule hat in Gesprächen ihre Bereitschaft signalisiert, die Schule Groß Steinrade als Außenstelle aufzunehmen. Weitere Gespräche müssen zeigen, ob dies tragfähig ist.
Die Mitglieder der Schulkonferenz nehmen Abstand von dem bisherigen SK-Beschluss, da sich die neu entwickelte Schulleiter-Situation als äußerst instabil darstellt.
Beschluss:
Die Mitglieder der Schulkonferenz der Grundschule Groß Steinrade beschließen den Wusch einer Angliederung als Außenstelle der Gotthard-Kühl-Schule.“ (s. Anlage 7)

Eine erforderliche Beteiligung der Schulgremien der Gotthard-Kühl-Schule hat bisher nicht stattgefunden.
Die Schulverwaltung und das Schulamt waren dazu in keinerlei Vorgespräche eingebunden. Es gibt daher dazu noch keine entwicklungsplanerische bzw. schulfachliche Stellungnahme.

Die Schulkonferenz der Schule Schönböcken hat bereits am 09.01.2014 den Beschluss gefasst, die Übernahme der Schule Groß Steinrade als Außenstelle, abzulehnen.
Befürwortet wurde eine Erweiterung des Schulgebäudes in Schönböcken, um die Steinrader Kinder dauerhaft aufzunehmen. Eine erneute Schulkonferenz wurde nicht einberufen, da anderslautende Beschlüsse nicht zu erwarten sind. (s. Anlage 3)

Jede Außenstellenlösung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Ministeriums für Bildung und Wissenschaft gem. Art. 58 Abs. 1 S.2 des Schleswig-Holsteinischen Schulgesetzes.

Zu 5) finanzielle Beteiligung

Am 08.05.2014 fand ein Gespräch mit Vertretern des Elternbeirats, Schulvereins, der Dorfgemeinschaft und den Bereichen Schule und Sport und Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck über eine mögliche finanzielle Beteiligung statt.
Sowohl Dorfgemeinschaft als auch Schulverein sind bereit, sich durch Arbeitsleistungen an der Schulerhaltung zu beteiligen. Denkbar ist eine Beteiligung beim Rückbauprozess.

Bausubstanzliche Arbeiten können aufgrund von eventuellen Gewährleistungsansprüchen nicht durchgeführt werden.
Durch den Schullternbeiratsvorsitzenden, Herrn Gutjahr, wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt, wie eine mögliche Beteiligung der Dorfgemeinschaft und des Schulvereins aussehen könnte. (s. Anlage 2)

Das beauftragte Architekturbüro hat diese Vorschläge wie folgt bewertet:

> „Den Umfang der möglichen Leistungen haben wir im Rahmen der Gesamtkostenbetrachtung mit 10.000,00 - 15.000,00 EUR brutto bewertet.
>
> Es wird angeregt, nur solche Arbeiten von sog. freiwilligen Bauhelfern ausführen zu lassen, die im Anschluss keine VOB/VOL-basiert vergebenen Leistungen mehr nach sich ziehen. Als Beispiel: Käme es beim elterlichen Einsatz als "Maler" zu Verzögerungen würden hierdurch Fachfirmen, wie z.B. der Elektriker, in Ihrer vertragsgemäßen Arbeit behindert. Das sollte vermieden werden.
>
> Als mögliche Arbeiten werden solche in den Außenanlagen, beim Zaun, bei möglichen Spielgeräten oder der Gartenanlage gesehen. Weiterhin beim Möbelaufbau und unter Umständen bei einfachen Renovierungsarbeiten.
>
> Für den Fall, dass der gesamte Arbeitsumfang aller Personen 40 Stunden (z. B. 5 Personen à 8 Stunden) übersteigt, ist die Hansestadt Lübeck als Auftraggeber verpflichtet, die Arbeiter bei der BG-Bau zur Unfallversicherung anzumelden und entsprechende Beiträge zu zahlen.
> Zu bedenken sind bei Arbeiten durch Dritte alle Aspekte des Arbeitsschutzes, die beachtet und umgesetzt werden müssen. Vor der Schadstoffsanierung sind Schutzmaßnahmen in erheblichem Umfang vonnöten, deren Einhaltung durch beauftragte und eingewiesene Personen erfolgen muss. Aus Sicherheitsgründen muss deshalb das Eingreifen von Freiwilligen in die Prozesse der Freilegung oder des vollständigen oder teilweisen Rückbaus abgelehnt werden.“

Zu 6) Deckungsvorschläge

Es gibt einen Erschließvertrag mit einem Erschließungsträger, der diesen verpflichtet, einen Klassenraum an der Schule Groß Steinrade anzubauen. Der Erschließungsträger äußert sich hierzu in einem Schreiben an die Hansestadt Lübeck folgendermaßen:

> „Eine Verpflichtung zu einer Geldzahlung besteht nicht. Ebenso wenig wie die Verpflichtung, einen Geldbetrag für die Sanierung der Schule zu leisten.
> Unabhängig davon bin ich selbstverständlich bereit, einen Beitrag zur Sanierung der Steinrader Schule zu leisten. In welcher Form und Höhe dies geschehen kann, bitte ich Sie in einem persönlichen Gespräch festzulegen.“

Eine konkrete Zusage, sich finanziell an der Sanierung zu beteiligen, macht der Erschließungsträger mit dieser Aussage nicht, es wurden jedoch Gespräche mit diesem aufgenommen, um eine eventuelle Beteiligung zu diskutieren.

<u>Vorschläge zur Finanzierung der Sanierung der Schule Groß Steinrade</u>

<u>Erforderliche Investitionen (gem. Kostenschätzung Fachplaner):</u>

Sanierung Bestandsgebäude gem. BÜ-Beschluss: (zu finanzieren aus dem investiven Haushalt)	rd. 1.440.000,00 Euro
Aufstellen und Vorhalten der Container (24 Monate): (zu finanzieren aus dem konsumtiven Haushalt) Vorschlag: Deckung aus Bauunterhaltungsmitteln 2014	rd. 300.000,00 Euro

Gesamtsumme: **1.740.000,00 Euro**

Grundsätzlich mögliche Deckungsvorschläge (aus Investitionshaushalt 2014):

Förderzusage Possehl-Stiftung vom 27.05.14:	450.000,00 Euro
Grundschulen / Akustikdecken in Klassenräumen: *(betrifft: Bugenhagen-Schule, Dom-Schule, Kahlhorst-Schule, Kaland-Schule Schule Grönauer Baum, Paul-Gerhardt-Schule)*	50.000,00 Euro
Gymnasien / Akustikdecken in Klassenräumen: *(betrifft: Katharineum, Johanneum, Oberschule zum Dom, Ernestinen-Schule, Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium)*	20.000,00 Euro
Gemeinschaftsschulen / Akustikdecken in Klassenräumen: *(betrifft: Emanuel-Geibel-GemS, Geschwister-Prenski-Schule, GGemS St.Jürgen, Schule an der Wakenitz, Julius-Leber-Schule, Willy-Brandt-Schule, Gotthard-Kühl-Schule))*	125.000,00 Euro
Förderzentren / Akustikdecken in Klassenräumen: *(Planungen zu den Förderzentren noch nicht abgeschlossen)*	50.000,00 Euro
Geschwister-Prenski-Schule: *(zus. Klassenraum und Erweiterung Lehrerzimmer)*	330.000,00 Euro
Gefahrenabwehr FW 4, Anbau Umkleideräume:	45.000,00 Euro
Gemeindestraßen / Um- und Ausbau von Radwegen:	400.000,00 Euro
Raumplanung (Resteübertragung aus 2013):	495.000,00 Euro
Raumplanung 2014:	350.000,00 Euro

Daraus ergeben sich folgende mögliche Varianten zur Finanzierung der Maßnahme (investiver Haushalt):

Variante 1

- Fördermittel der Possehl-Stiftung (450.000,00 Euro)
- Anmeldung der verbleibenden Investitionsmittel (990.000,00 Euro) zum Haushalt 2015

Summe: **1.440.000,00 Euro**

Variante 2

Deckungsvorschläge aus Maßnahmen des Investitionshaushalts 2014

Förderzusage Possehl-Stiftung:	450.000,00 Euro
Grundschulen / Akustikdecken in Klassenräumen:	50.000,00 Euro
Gymnasien / Akustikdecken in Klassenräumen:	20.000,00 Euro
Gemeinschaftsschulen / Akustikdecken in Klassenräumen:	125.000,00 Euro
Förderzentren / Akustikdecken in Klassenräumen:	50.000,00 Euro
Geschwister-Prenski-Schule:	330.000,00 Euro
Gefahrenabwehr FW 4, Anbau Umkleideräume:	45.000,00 Euro
Gemeindestraßen / Um- und Ausbau von Radwegen:	200.000,00 Euro
Raumplanung (Reste aus 2013):	170.000,00 Euro

Summe: **1.440.000,00 Euro**

Variante 3

Deckungsvorschläge aus Maßnahmen des Investitionshaushalts 2014 (ohne Schulbaumaßnahmen)

Förderzusage Possehl-Stiftung:	450.000,00 Euro
Gefahrenabwehr FW 4, Anbau Umkleideräume:	45.000,00 Euro
Gemeindestraßen / Um- und Ausbau von Radwegen:	400.000,00 Euro
Raumplanung (Resteübertragung aus 2013):	495.000,00 Euro
Raumplanung 2014:	50.000,00 Euro
Summe:	**1.440.000,00 Euro**

Fazit:

Der Fachbereich 4, hier Schulverwaltung, ist fachlich begründet weiterhin der Auffassung, dass die in Aussicht genommene Weiterführung der Grundschule in Groß Steinrade keine zukunftsfähige Lösung darstellt. Die Prognosen der SchülerInnenzahlen lassen eine langfristige Erreichung der Mindestzahlen nicht erwarten.
Die Versorgung mit Lehrkräften wird zunehmend schwieriger werden, die Zusammenlegung mit der Schule Schönböcken stößt dort auf Ablehnung. Andere Schulen lehnen die Führung einer Außenstelle ebenfalls wegen der zusätzlichen Belastung ab. Eine Zusammenlegung durch Bürgerschaftsbeschluss gegen den Willen von schulischen Gremien bietet nur sehr eingeschränkte Erfolgsaussichten und stört das Miteinander dauerhaft, weil das Kapazitätsproblems an einer Stelle mit hohem Kapitalaufwand zu Lasten einer anderen Schule verschoben, aber nicht gelöst wird.
Der Fachbereich 5, Gebäudemanagement, ist aus seiner fachlichen Sicht ebenfalls der Überzeugung, dass die Sanierung eine gebäudewirtschaftlich nicht zu rechtfertigende Investition darstellt. Die –ähnliche- Einschätzung des Rechnungsprüfungsamtes ist aus der Anlage 8 ersichtlich.
Die ausgelösten Kosten bedeuten eine deutliche Bevorzugung des Standortes ebenso wie die aufgezeigten Deckungsvorschläge die gebäudewirtschaftlich und pädagogisch gebotenen Prioritäten nachhaltig verschieben.

Anlagen :

Anlage 1: Rückmeldungen der Stiftungen
Anlage 2: Leistungsverzeichnis Elternverein und Dorfgemeinschaft
Anlage 3: Stellungnahme der Schulkonferenz Schönböcken vom 09.01.2014
Anlage 4: Stellungnahme der Schulkonferenz Groß Steinrade vom 22.05.2014
Anlage 5: Förderzusage Possehl-Stiftung
Anlage 6: Kostenaufstellung Sanierung
Anlage 7: Stellungnahme der Schulkonferenz Groß Steinrade vom 11.06.2014
Anlage 8: Einschätzung des Rechnungsprüfungsamtes

Senator/in Annette Borns Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

Margot und Jürgen Wessel Stiftung

c/o Hans-Jochen Arndt, Mönkhofer Weg 2 d, 23564 Lübeck

HL / Fb 4.401
– Schule und Sport –
Eing.: 16. April 2014
Fol. | Sl. | I | II | III | IV

Hansestadt Lübeck

4. 401

23539 Lübeck

Lübeck, 15. April 2014

Förderung Schule Groß Steinrade

Sehr geehrte Frau Borns, sehr geehrter Herr Boden,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 8. April 2014 muss ich Ihnen mitteilen, dass die Spendenmittel der Stiftung bis auf einen nicht nennenswerten Betrag für das Jahr 2014 bereits ausgegeben bzw. verplant sind. Zumindest für dieses Jahr ist damit eine Förderung nicht möglich. Eine Antragstellung für das Jahr 2015 ist damit nicht ausgeschlossen, die Entscheidung über eine eventuelle Förderung unterliegt aber dem Gremienvorbehalt.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Jochen Arndt

Vorsitzender des Vorstands

TOP 4.10

Fachbereich Kultur und Bildung
Fachbereichsleitung
14. Mai 2014
Eingegangen

Gemeinnützige Sparkassenstiftung zu Lübeck

Gemeinnützige Sparkassenstiftung zu Lübeck · Breite Straße 18–28 · 23552 Lübeck

Telefon: 0451 147-214
Telefax: 0451 147-344
Internet: www.gemeinnuetzige-sparkassenstiftung-luebeck.de
E-Mail: stiftung@spk-luebeck.de

Hansestadt Lübeck
Bereich Schule und Sport
Frau Senatorin Annette Borns
Kronsforder Allee 2 – 6
23539 Lübeck

FB 2 Wirtschaft und Soziales				
FBL	09. Mai 2014			Anlage
FBC				Doppel
FBD				2.500.6
2.500				2.500.7
2.500.1	2.500.2	2.500.3	2.500.4	2.500.5

Ø GMbL bis. Bericht 4.401 7.14.

Lübeck, 08. Mai 2014

FB 4 - Kultur
Schule + Sport
15. MAI 2014
S | I | II | III | IV

Antrag-Nr.: 14085

Finanzielle Unterstützung zur Sanierung der Schule Groß Steinrade

Sehr geehrte Frau Borns,

unsere Stiftung hat sich im Bewusstsein der Lübecker Bevölkerung gut etabliert. Es erreichen uns erheblich mehr Förderanträge, als Mittel zur Verfügung stehen, so dass wir nicht alle Anträge erfüllen können.

Bezüglich Ihrer Anfrage zur Schule Groß Steinrade möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir die Sanierung des Gebäudes als eine Angelegenheit der öffentlichen Hand ansehen. Insofern stehen wir für eine Förderung nicht zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Sparkassenstiftung zu Lübeck

Wolfgang Pötschke
Vorstandsvorsitzender

Stiftungsvorstand:
Wolfgang Pötschke, Vorsitzender, Aufsichtsratsvorsitzender der Sparkasse zu Lübeck AG
Frank Schumacher, stellvertretender Vorsitzender, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse zu Lübeck AG
Titus Jochen Heldt, Direktor der Gesellschaft zur Beförderung gemeinnütziger Tätigkeit

HL / Fb 4.401
– Schule und Sport –
Eing.: 08. Mai 2014
Fbl. | Bl. | I. | II. | III. | IV.

VHS
Michael-Haukohl-Stiftung

Förderung von Jugendlichen
in Bildung, Erziehung und Sport

Fachbereich Kultur und Bildung
Fachbereichsleitung
29. April 2014
Eingegangen

Ø 4.401 Z-L4.
Bl. 120

Michael-Haukohl-Stiftung · Postfach 10 81 40 · 23530 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Frau Senatorin Annette Borns
Schildstrasse 12
23539 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Herrn Senator Franz-Peter Boden
Mühlendamm 12
23539 Lübeck

Lübeck, 28. April 2014

Ihre Förderanfrage zur Sanierung der Schule Groß Steinrade vom 08.04.2014

Sehr geehrte Frau Borns
sehr geehrter Herr Boden,

der Stiftungsvorstand hat einstimmig beschlossen, die Sanierung der Schule Groß Steinrade nicht zu unterstützen, weil die Option 3.a.b) den überzeugenden Empfehlungen der Fachverwaltung – Erweiterung des Schulstandortes Schönböcken und Aufgabe des Schulstandortes Groß Steinrade – widerspricht. Im Übrigen gehört die Sanierung von Schulen nicht zu den Förderschwerpunkten der Michael-Haukohl-Stiftung.

Mit freundlichen Grüßen
Michael-Haukohl-Stiftung

M. Haukohl

Michael Haukohl

Wakenitzstraße 73
23564 Lübeck

Telefon 0451 580 86-0 · Fax - 20
info@michael-haukohl-stiftung.de
www.michael-haukohl-stiftung.de

Sparkasse zu Lübeck AG
Konto-Nr. 1-068063
BLZ 230 501 01

Michael Haukohl (Vorsitzender)
Ina Haukohl (Stellvertr. Vorsitzende)
Juliane Deecke · Dr. Oswald Kleiner

HL / Fb 4.401
– Schule und Sport –
Eing.: 07. Mai 2014
Fbl. | Bl. | I | II | III | IV

REINHOLD
JARCHOW
STIFTUNG
Stiftungsvorstand
Reinhold Schrader (Vorsitzender)
Dirk Rhodgeß (geschäftsführend)
Preußenweg 21
23626 Ratekau
Tel.: 04504 - 609212
Fax: 04504 - 609213

3. Mai 2014

Reinhold-Jarchow-Stiftung, Preußenweg 21, 23626 Ratekau

Hansestadt Lübeck
Bereich Schule und Sport
Frau Kira Schneppe
Kronsforder Allee 2-6
23539 Lübeck

Antrag 10-2014
Sanierung der Schule Groß Steinrade

Sehr geehrte Frau Schneppe,

die von Frau Senatorin Borns und Herrn Senator Boden unterzeichnete Anfrage zur Sanierung der Schule Groß Steinrade haben wir unserem Kuratorium zur Beratung vorgelegt.

Leider sehen wir uns nicht in der Lage diesen Antrag zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

(Dirk Rhodgeß)
Reinhold-Jarchow-Stiftung

Koop, Michael

Von: Schneppe, Kira
Gesendet: Mittwoch, 4. Juni 2014 15:14
An: Koop, Michael
Betreff: WG: Schule Groß Steinrade

HL / Fb 4.401
– Schule und Sport –
Eing.: 04. Juni 2014
Fbl. | Bl. | I | II | III | IV

Von: Hans Arnold
Gesendet: Mittwoch, 4. Juni 2014 15:13:49 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien
An: Schneppe, Kira
Betreff: Schule Groß Steinrade

Sehr geehrte Frau Borns, sehr geehrter Herr Boden,

auf Ihre Anfrage wegen Förderung des Baus der Schule Groß Steinrade muss ich Ihnen leider mitteilen, dass der Förderverein für Lübecker Kinder keine Möglichkeit hat, das Projekt zu unterstützen. Der Verein betreibt die eigenen Projekte ausschließlich aus Spendenmitteln, er hat keine eigenen Finanzmittel oder zinsbringende Besitztümer.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Hans Arnold
Vors. des Fördervereins
Dohlenweg 20 a
23562 Lübeck
Tel 0451 594639
arnoldluebeck@web.de

Fachbereich Kultur und Bildung
Fachbereichsleitung
- 5. Juni 2014
Eingegangen

JÜRGEN WESSEL STIFTUNG (JWST)

Dr. G. Semmerow, Riesebusch 8, 23611 Bad Schwartau

1.

An Frau
Senatorin
Annette Borns
Kronsforder Allee 2-6
23539 LÜBECK

28.5.2014

2. weiter an 4.4.01

Betr: Anfrage Sanierung Schule Groß Steinrade

Sehr geehrte Frau Senatorin Borns,

die Anfrage zur Förderung der Sanierung der Schule Groß Steinrade – mit den ausführlichen Unterlagen – hat der Vorstand der Jürgen Wessel Stiftung ausführlich beraten.

Zu unserem Bedauern müssen wir Ihnen mitteilen, dass die Jürgen Wessel Stiftung dieses Projekt nicht fördern kann. Die finanziellen Mittel der Stiftung sind begrenzt, so dass wir nur einen Teil der Anträge befürworten können.

Freundliche Grüße

Dr. Semmerow
Vors. d. Vorstandes
der Jürgen Wessel Stiftung

Anlage 2

Ralf Gutjahr
Steinrader Hauptstr. 16
23556 Lübeck
E-Mail: ralf.gutjahr@t-online.de
Tel.: 0175 / 1618545

FB 4 - Kultur
Schule + Sport
20. MAI 2014
S | BL | I | II | III | IV

An
Herrn Friedrich Thorn

pv
Mwe
2. K.
z. Kt 2015.

Lübeck, 19.05.2014

Sehr geehrter Herr Thorn,

durch eine Unpässlichkeit in der letzten Woche und die Konfirmation meiner ältesten Tochter am Wochenende komme ich leider erst heute zur Erarbeitung der zugesagten Aufstellung der aus meiner Sicht zu erbringenden Eigenleistungen durch das Dorf Groß Steinrade bei der Sanierung der Grundschule im Dorfe.

Aus dem FB5 sind mir keinen weiteren Informationen zugekommen, so dass die Aufstellung auf den Aussagen basiert, die die Herren Bunk und Schellenberger am 08.05.2014 mitteilten – ich gehe von einer Entkernung und darauffolgender Kernsanierung aus.

Baustelleneinrichtung

Vor dem Hintergrund, dass der im Sommer 2013 erstellte Schulhof nicht befahren werden soll, gehe ich davon aus, dass die Fläche zwischen Drögeneck und Schulgebäude sowie der Bereich zum Nachbarn als Lagerfläche und zum An- und Abtransport von Materialien genutzt werden. Hierzu entfernen und entsorgen wir den abgängigen Zaun zwischen der neuen Schulhofeinfriedung und dem Nachbarn und sichern den Bereich mit den bauseitigen Bauzäunen (2 Bauzaunfelder als Tor ausgeführt). Den im Zuge der Schulhofgestaltung erstellten Zaun des „Forschergartens“ bauen wir zurück und lagern ihn ein.

Vorbereitung der Entkernung

Abbau sämtlicher mit dem Bauteil verschraubten Elemente, wie Tafeln, Leinwänden, Pinnborde, Garderoben, Lichtbändern, abgängige Elektro-, Netzwerk-und Kommunikationsinstallation etc. – Entsorgung nach Rücksprache mit dem Bauherrn.

Ausbau der Sanitärbereiche im OG und evtl. im EG sowie Entsorgung .

Ausbau und Entsorgung der Schulküche.

Demontage und Entsorgung des Heizkessel und Rückbau der abgängigen Leitungen.

Abriss nicht tragender Leichtbauwände in Absprache mit der Bauleitung.

Endreinigung und Malerarbeiten.

Einräumen des Mobiliars und Unterstützung des Lehrerkollegiums bei der Einordnen der Lehrmittel.

Zeitlicher Ablauf

Um die vorgeschlagenen Arbeiten zeitnah – es Bedarf einer zeitlichen Planung – ausführen zu können, wäre es wichtig, wenn der FB 5 Kontakt mit mir aufnehmen würde und mich, wie Sie angedeutet haben, gerne in gewisse Abläufe integrieren darf. Wir sind auch offen für Vorschläge zu weiteren Hilfen, die wir geben können.

Es wäre zweckdienliche wenn einige unumgängliche Arbeiten sofort ausgeführt werden könnten, um die momentane Planungs- und Kalkulationsphase zu nutzen.

Wie bereits zugesagt würde ich für die Einhaltung der Schutzmaßnahmen (Schutzanzüge, FFP3-Masken) die Verantwortung übernehmen und die Arbeiten koordinieren.

Für die Zukunft sei gesagt, dass sich der Schulverein stets dafür einsetzen wird, dass sich die Grundschule Groß Steinrade zu einem attraktiven Standort entwickeln wird und die zukünftigen (80) Schülern eine interessante und abwechslungsreiche Grundschulzeit erwarten können.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Gutjahr, Schulelternbeiratsvorsitzender,
stellv. Schulvereinsvorsitzender und Ortswehrführer der FF Groß Steinrade

Anlage 3

GRUNDSCHULE
SCHÖNBÖCKEN

Stellungnahme der Schulkonferenz zur eventuellen Übernahme der Grundschule Groß Steinrade als Außenstelle

- zur Unterrichtsversorgung:

Die Grundschule Groß Steinrade hat seit einigen Schuljahren ca. 60 Kinder, auf Grund des Neubaugebietes in ihrem Schuleinzugsbereich ist die Schülerzahl in diesem Schuljahr leicht angewachsen.
Da bisher in jedem Jahrgang weniger als 18 Schüler eingeschult werden, muss die Schule jahrgangsübergreifend arbeiten.
Die Grundschule Schönböcken, die bis auf den dritten Jahrgang nur einzügig ist, besuchen zur Zeit 114 Kinder. Die Klassenstärken liegen zwischen 19 und 28 Kindern.
Bedingt durch die Schülerzahlen wird an den Schulen mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten gearbeitet.

Die Schülerzahlen aus dem Einzugsgebiet liegen für die Grundschule Schönböcken ungefähr bei 15 Kindern pro Jahrgang. Das Neugebiet `Hagenskoppel` ist vollständig bebaut, den größten Ansturm von Kindern aus diesem Gebiet und aus der `Krummen Furche` haben wir bereits aufgenommen. Nur auf Grund der Schulwahlfreiheit und einem gewissen Zuspruch aus der Bevölkerung konnten wir auch für das neue Schuljahr eine erste Klasse mit 24 Kindern bilden.

Laut Prognose der Hansestadt Lübeck wird die Zahl der einzuschulenden Kinder aus unserem Einzugsbereich bei ca. 15 stabil bleiben.

Das Neubaugebiet in Steinrade beschert der Schule für die kommenden Jahre ansteigende Schülerzahlen, doch nach ca. 7 Jahren wird das Niveau der einzuschulenden Kinder wieder auf den jetzigen Stand sinken.
Neubaugebiete lassen immer nur für einen begrenzten Zeitraum die Schülerzahlen ansteigen (siehe oben).

Daraus ergibt sich, dass die Schule Groß Steinrade dauerhaft unter der geforderten Mindestgröße von 80 Kindern bleibt, die Schule Schönböcken sich bei einer Zahl um die 100 einpendelt, bzw. zu befürchten steht, dass auch unsere Schule die geforderte Mindestgröße von 80 Kindern in Zukunft nicht immer erreichen wird.

In den letzten Jahren hat sich die Stundenzuweisung durch das Schulamt der Hansestadt Lübeck sukzessive verringert/verschlechtert.
Klassenstärken von 18 – 20 Kindern erhalten nur ein Mindestmaß an Lehrerstunden, um diesen Kindern eine verlässliche Schulzeit zu ermöglichen.
Die Doppelsteckung von Lehrerstunden ist so kaum möglich. Diese schlechtere Lehrerstundenversorgung macht sich auch in unserem Vertretungskonzept bemerkbar, das von Jahr zu Jahr weiter ausgedünnt werden muss.

Grundschule Schönböcken | Schönböckener Hauptstraße 18 | 23556 Lübeck
Telefon 0451 - 89 19 16 | Fax 8 13 29 02 | E-Mail: schulleitung@grundschule-schoenboecken.de

Inzwischen müssen wir im Krankheitsfall häufig die Kinder still beschäftigen. Doppelsteckungen können wir kaum noch für die Vertretung auflösen, da wir diese nur vereinzelt in unserem Stundenplan einbauen konnten.

Die Grundschule Groß Steinrade hat dieses Problem auf Grund der geringen Schülerzahlen schon länger. Sie erhält nur ein Mindestmaß an Stunden und muss in einigen Fächern jahrgangsübergreifend arbeiten, um überhaupt eine Verlässlichkeit gewährleisten zu können.

Für die Versorgung der Außenstelle mit Lehrerstunden ist damit zu rechnen, dass Kolleginnen zwischen den Standorten pendeln müssen. Dies ist nachteilig für die Unterrichtszeit, denn die Fahrtzeiten müssen mit eingeplant werden, gehen zu Lasten der Lehrerstunden.
Dies gilt insbesondere auch für den Vertretungsfall. Sollte an der Außenstelle eine Kollegin aus Krankheitsgründen ausfallen, muss dies von der Hauptstelle aufgefangen werden. Das bedeutet, dass u.a. die wenigen Doppelsteckungen aufgelöst werden müssten, Kolleginnen spontan zur Außenstelle fahren müssten und dort im Rahmen der Schwellenpädagogik eine Vertretungsstunde aus dem Hut zaubern müssten. Zudem wird das Problem vergrößert bzw. verlagert, da an der Hauptstelle Kinder in diesem Fall still beschäftigt werden müssen.
Dies führt zu einem Verlust von Unterrichtsqualität. Schule wird mehr und mehr zur Verwahranstalt.

Darüber hinaus stellt sich auch das Problem der größeren finanziellen Belastung. Wer kommt für die Fahrtkosten auf?

- zum Angebot der offenen Ganztagsschule:

An der Grundschule Schönböcken gibt es ein Kursangebot, das bei einer organisatorischen Zusammenlegung theoretisch auch den Kindern der Schule Groß Steinrade offen stehen soll.
Wir befürchten, dass es keinen Pendelverkehr zwischen beiden Standorten geben wird, den Kindern aus Groß Steinrade das Angebot nur zur Verfügung steht, wenn die Eltern die Kinder bringen.
Diese Ungleichbehandlung kann nicht in unserem Interesse sein.

- zur finanziellen Ausstattung:

Beide Schulgebäude haben Renovierungsbedarf. Unserem Schulträger ist es, wie allgemein bekannt, auf Grund großer finanzieller Probleme nicht möglich, die Gebäude in einen akzeptablen baulichen Zustand zu versetzen.

Hierzu ein Beispiel aus Schönböcken:
Seit Jahren warten wir auf den Austausch von 8 maroden Fenstern, die z.T. nicht mehr geöffnet werden dürfen. Der Dachüberstand ist zu gering, das Wetter greift die Fenster stark an.

- Schulleben

Insbesondere kleine Schulen leben von der Zusammenarbeit des Kollegiums mit den Eltern, der Bindung der Eltern an die Schule, die von einem guten und direkten Kontakt geprägt ist.

Grundschule Schönböcken | Schönböckener Hauptstraße 18 | 23556 Lübeck
Telefon 0451 - 89 19 16 | Fax 8 13 29 02 | E-Mail: schulleitung@grundschule-schoenboecken.de

Sollte die Schule Groß Steinrade ihre Eigenständigkeit verlieren, müsste sich das Kollegium, insbesondere die Schulleitung, um die Belange beider Standorte kümmern. Eine gute Erreichbarkeit und ein direkter Kontakt sind nur schlecht möglich, da man nicht an beiden Standorten gleichzeitig sein kann.

Die Mitglieder der Schulkonferenz der Grundschule Schönböcken lehnen die Übernahme der Grundschule Groß Steinrade als Außenstelle ab.

Zum einen ist es auf Grund der zu erwartenden schlechten Lehrerstundenversorgung nicht sinnvoll, an beiden Standorten kleine Klassen zu bilden, bzw. jahrgangsübergreifend zu arbeiten.

Zum anderen ist auf Grund der finanziellen Probleme des Schulträgers die Unterhaltung beider Gebäude nicht sinnvoll.

Das Gebäude der Grundschule Groß Steinrade ist zur Zeit geschlossen, es muss saniert, bzw. neu errichtet werden.
Für die Unterbringung der Schüler sind auch Container im Gespräch.

In unseren Augen wäre es sehr sinnvoll, diese Container auf dem Gelände der Grundschule Schönböcken aufzustellen, bzw. einen Neubau als Erweiterung für die Grundschule Schönböcken zu planen.

Dies hätte mehrere Vorteile.

1. Es entfallen für die Kolleginnen Fahrtzeiten, die die Unterrichtsversorgung schmälern.

2. Der Vertretungsunterricht ließe sich sehr viel einfacher und sinnvoller organisieren.

3. Die Öffnung des offenen Ganztags für die Steinrader Kinder wird nicht durch das Transportproblem behindert.

4. Im Rahmen der betreuten Grundschule arbeiten beide Standorte schon über das Schulkinderhaus Groß Steinrade-Schönböcken zusammen. Die Steinrader Kinder könnten in der Schönböckener Mensa mit essen.

5. Wenn in ein paar Jahren die Schülerzahl in Steinrade auf das bisherige Niveau gesunken ist, wird die Schule Schönböcken evtl. wieder nur noch einzügig sein. Dies hätte den Vorteil, dass die Schule über einen Fach- oder Gruppenraum verfügen würde, was die Unterrichtsmöglichkeiten erheblich steigert

6. Der Sportbus holt im Moment die Steinrader Kinder ab, sammelt anschließend die Schönböckener Kinder ein und fährt dann zur Sporthalle der Gotthard-Kühl-Schule. Ein gemeinsamer Standort in Schönböcken wäre eine Vereinfachung des Bustransfers.
   Die Steinrader Kinder könnten ebenfalls den Sportplatz des FC Dornbreite nutzen und müssten nicht immer in der Sporthalle den Unterricht durchführen.

Grundschule Schönböcken | Schönböckener Hauptstraße 18 | 23556 Lübeck
Telefon 0451 - 89 19 16 | Fax 8 13 29 02 | E-Mail: schulleitung@grundschule-schoenboecken.de

Beschluss:

Die Mitglieder der Schulkonferenz der Grundschule Schönböcken befürworten eine Erweiterung des Schulgebäudes in Schönböcken, um die Steinrader Kinder dauerhaft aufnehmen zu können.

Eine Übernahme der Schule als Außenstelle mit zwei getrennten Gebäuden lehnen sie ab.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

Lübeck, 09. Januar 2014

S. Feilcke

Stefan Feilcke

Vorsitzender der Schulkonferenz

Grundschule Schönböcken | Schönböckener Hauptstraße 18 | 23556 Lübeck
Telefon 0451 - 89 19 16 | Fax 8 13 29 02 | E-Mail: schulleitung@grundschule-schoenboecken.de

Anlage 4

Protokoll der Schulkonferenz der Grundschule Steinrade vom 22.05.14

Anwesende: Frau Oswald, Frau Faber, Frau Dannhauer, Frau Heinrich, Frau Becker, Frau Schneier, Frau Rohde, Frau Gutjahr, Frau Krüger, Herr Gutjahr, Frau Schneppe

Vorsitz und Protokoll: Herr Feilcke

Beginn: 20.00 Uhr Ende: 21.15 Uhr

zu Top 1: Außenstelle

In der letzten Schulkonferenz wurde der Wunsch festgelegt, dass die Schule Steinrade ab dem Schuljahr 14/15 Außenstelle der Grundschule Schönböcken werden möchte.
Herr Feilcke wird die Schule Schönböcken zum Schuljahr 14/15 verlassen. Er schildert die Schwierigkeiten, die es zur Zeit gibt, Schulleiterstellen neu zu besetzen. Unter den gegebenen Voraussetzungen hält er es nicht für sinnvoll, die Schule Steinrade der Schule Schönböcken anzuschließen. Dieser Schritt würde die Schulleiterstelle in Schönböcken sehr unattraktiv machen, die Chance einer Neubesetzung wäre unwahrscheinlich.

Frau Oswald hat aus diesem Grund bereits Gespräche mit anderen Schulleitern geführt, Herr Isecke-Vogelsang von der Gotthard-Kühl-Schule zeigte sich als einziger Schulleiter interessiert.
Die Paul-Gerhardt-Schule und die Baltic-Schule lehnen eine Außenstelle Steinrade ab.

Die Schulkonferenz beschließt einstimmig, dass Frau Oswald und Frau Becker weitere Gespräche mit Herrn Isecke-Vogelsang führen sollen.

Eine Entscheidung über den Wunsch einer zukünftigen Stammschule wurde auf die nächste Schulkonferenz, die am 11. Juni 14 stattfinden soll, vertagt.

zu Top 2: bewegliche Ferientage

Die beweglichen Ferientage für das Schuljahr 2014/15 wurden auf den 22. und 26. Mai 2015 festgelegt.

Beschluss: einstimmig

zu Top 3: Abschaffung der Zensuren in der Grundschule

Die Schule Steinrade wird auch im kommenden Schuljahr an den bisherigen Zeugnisformen festhalten, d.h. dass es ab Klasse 3 Notenzeugnisse geben wird.

Zu Top 4: Verschiedenes

S. Feilcke

Stefan Feilcke
Vorsitzender der Schulkonferenz

Anlage 5

HL / Fb 4.401
– Schule und Sport –
Eing.: 03. Juni 2014

Fbl.	Bl.	I	II	III	IV

Herrn
Senator Franz-Peter Boden
Hansestadt Lübeck
Senator Boden - Senatorin Borns
Mühlendamm 14
23539 Lübeck

Lübeck, den 27. Mai 2014 /mw
(Bei Korrespondenz bitte angeben): D146502

Vorhaben: Sanierung des Gebäudes Drögeneck 3, 23556 Groß Steinrade

Sehr geehrter Herr Senator Boden,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Stiftungsvorstand der Possehl-Stiftung in seiner Sitzung vom 23.05.2014 beschlossen hat, für den Erhalt des Gebäudes Drögeneck 3, 23556 Groß Steinrade, auch mit Rücksicht auf bisherige Förderung des Projektes "Dorfmitte Groß Steinrade" einen Betrag in Höhe von

€ 450.000,00

zur Verfügung zu stellen.

Zur Zahlungsabwicklung bitten wir zunächst um Vorlage eines Zahlungsplans, aus dem ersichtlich ist, wann die Teilbeträge jeweils benötigt werden, unter Angabe unserer Referenznummer sowie Angabe der Bankverbindung (IBAN und BIC). Die Überweisungen werden dann von hier aus automatisch vorgenommen. Nach Eingang senden Sie uns bitte eine Spendenbescheinigung zu.

Nach Abschluss des Projektes bitten wir um Hergabe eines Verwendungsnachweises, dem zu entnehmen ist, dass das Vorhaben in der uns bei Antragstellung mitgeteilten Form durchgeführt wurde. Etwaige Änderungen bitten wir vor Mittelabruf mitzuteilen.

Wir wünschen Ihnen und allen Beteiligten für Ihr Vorhaben alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Renate Menken

Renate Menken
Vorsitzende

Possehl-Stiftung Beckergrube 38–52, 23552 Lübeck
Telefon +49(0)451 148–200, Telefax +49(0)451 148–302
possehl-stiftung@possehl.de, www.possehl-stiftung.de

Anlage 6

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12

Projekt 209 SGS Schule Groß Steinrade

Nr	Kostengruppe	Summe
200	**Herrichten und Erschließen**	**17.850,00**
220	**Öffentliche Erschließung**	**17.850,00**
229	Öffentliche Erschließung, sonstiges	17.850,00
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**698.685,02**
310	**Baugrube**	**1.328,54**
319	Baugrube, sonstiges	1.328,54
320	**Gründung**	**109.391,20**
321	Baugrundverbesserung	8.181,25
322	Flachgründungen	5.121,28
324	Unterböden und Bodenplatten	40.355,88
325	Bodenbeläge	13.592,06
326	Bauwerksabdichtungen	42.140,73
330	**Außenwände**	**175.087,62**
331	Tragende Außenwände	2.915,50
334	Außentüren und -fenster	52.598,00
336	Außenwandbekleidungen, innen	30.959,24
339	Außenwände, sonstiges	88.614,87
340	**Innenwände**	**28.795,73**
344	Innentüren und -fenster	7.318,50
345	Innenwandbekleidungen	16.529,33
346	Elementierte Innenwände	3.898,44
349	Innenwände, sonstiges	1.049,46
350	**Decken**	**93.400,58**
351	Deckenkonstruktionen	70.402,04
352	Deckenbeläge	117,57
353	Deckenbekleidungen	22.880,96
360	**Dächer**	**128.337,70**
361	Dachkonstruktionen	32.271,61
363	Dachbeläge	96.066,09
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**	**162.343,66**
391	Baustelleneinrichtung	23.800,00
392	Gerüste	11.384,14
393	Sicherungsmaßnahmen	20.825,00
394	Abbruchmaßnahmen	87.621,77
395	Instandsetzungen	12.495,00
398	Provisorische Baukonstruktionen	6.217,75
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	**281.271,01**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	**43.316,00**
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	43.316,00
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	**64.260,00**
420	Wärmeversorgungsanlagen	64.260,00
430	**Lufttechnische Anlagen**	**47.600,00**
430	Lufttechnische Anlagen	47.600,00
440	**Starkstromanlagen**	**48.314,00**
440	Starkstromanlagen	48.314,00
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	**41.531,00**

Kostenberechnung DIN 276-1:2008-12

Projekt 209 SGS Schule Groß Steinrade

Nr	Kostengruppe	Summe
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	41.531,00
480	**Gebäudeautomation**	**36.250,01**
480	Gebäudeautomation	17.850,00
481	Automationssysteme	8.800,00
482	Schaltschränke	9.600,00
500	**Außenanlagen**	**104.832,00**
520	**Befestigte Flächen**	**47.600,00**
526	Spielplatzflächen	23.800,00
529	Befestigte Flächen, sonstiges	23.800,00
530	**Baukonstruktionen in Außenanlagen**	**14.280,00**
534	Rampen, Treppen, Tribünen	14.280,00
540	**Technische Anlagen in Außenanlagen**	**19.152,00**
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	12.852,00
544	Wärmeversorgungsanlagen	6.300,00
570	**Pflanz- und Saatflächen**	**23.800,00**
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges	23.800,00
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	**39.924,50**
610	**Ausstattung**	**39.924,50**
611	Allgemeine Ausstattung	39.924,50
700	**Baunebenkosten**	**297.500,00**
700	**Baunebenkosten**	**297.500,00**
700	Baunebenkosten	297.500,00
		1.440.062,53

Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer

Anlage 7

Protokoll der Schulkonferenz der Grundschule Steinrade vom 11.06.14

Anwesende: Frau Faber, Frau Dannhauer, Frau Heinrich, Frau Becker, Frau Reh, Frau Gutjahr, Frau Marquardt, Frau Krüger, Herr Gutjahr, Herr Koop, Herr Dreier (SR),

Vorsitz und Protokoll: Herr Feilcke

Beginn: 19.30 Uhr Ende: 20.40 Uhr

zu Top 1: Außenstelle

Es wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Außenstellenlösungen diskutiert. Die Schulleitung der Gotthard-Kühl-Schule hat in Gesprächen ihre Bereitschaft signalisiert, die Schule Groß Steinrade als Außenstelle aufzunehmen. Weitere Gespräche müssen zeigen, ob dies tragfähig ist.
Die Mitglieder der Schulkonferenz nehmen Abstand von dem bisherigen SK-Beschluss, da sich die neu entwickelte Schulleiter-Situation als äußerst instabil darstellt.

Beschluss:
Die Mitglieder der Schulkonferenz der Grundschule Groß Steinrade beschließen den Wusch einer Angliederung als Außenstelle der Gotthard-Kühl-Schule.

Abstimmungsergebnis: (10 stimmberechtigte Mitglieder)

8 Ja-Stimmen
2 Enthaltungen
0 Nein-Stimmen

S. Feilcke

Stefan Feilcke
Vorsitzender der Schulkonferenz

Von: Meyer, Kenneth
Gesendet: Mittwoch, 11. Juni 2014 11:30
An: Saxe, Bernd
Betreff: Senatssitzung, hier VO/2014/01661 - Schulstandort Groß Steinrade

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bei durchsicht der heutigen Senatsvorlagen haben wir zur o. g. Vorlage erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zu einem Neubau oder anderen Lösungen.

Laut Vorlage sollen für die Kostengruppen 300 und 400 (nur diese können wir zu einem ersten groben Vergleich heranziehen) rund 0,98 Mio. Euro für die Sanierungsmaßnahme aufgewendet werden. Der Vorlage ist nur zu entnehmen, dass die Sanierung zur Wiederherstellung von 2 Klassenräumen, 1 Gruppenraum, 1 Geschäftszimmer, 1 Lehrerzimmer, 1 Lehrmittelraum, und 1 Sanitärbereich aufgewendet wird. Eine Bruttogeschossflächenangabe hierzu fehlt leider in der Vorlage. Da die Containerersatzlösung für eine annähernd gleiche Nutzfläche mit rund 255qm angeben ist, nehmen wir diese als Vergleichsgrundlage. Dies bedeutet, dass für die Sanierung, bezogen auf die BGF für die Schulräume allein für die Kostengruppen 300 und 400 pro qm theoretisch rund 3.840 € Kosten entstehen. Zum Vergleich beziehen wir uns auf die BKI Baukosten für Gebäude 2012. Hiernach sind für einen Neubau (allgemeinbildende Schulen) für die Kostengruppen 300 und 400 durchschnittlich 1.450 € pro qm BGF anzusetzen. Da das Schulgebäude nach unseren Unterlagen ca. 350 qm Grundfläche haben dürfte und insgesamt für schulisch Zwecke zur Nutzung zur Verfügung stehen wird, ergibt sich immer noch ein Aufwand von rund 2.800 € pro qm BGF.

Eine Sanierung des Gebäudes, ausschließlich zum Nutzungszweck des o. g. schulischen Bedarfes, schließt sich aus unserer Sicht aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher aus.

Mit freundlichen Grüßen

Kenneth Meyer

Hansestadt Lübeck
1.140 - Rechnungsprüfungsamt
Meesenring 8
23566 Lübeck
Tel: ++49 451 122 71 00
Fax persönlich: ++49 451 122 951 71 00
eMail funktional: rechnungspruefungsamt@luebeck.de
eMail persönlich: kenneth.meyer@luebeck.de

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01641
öffentlich

Lübeck, 26.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Heike Schulze (E-Mail: heike.schulze@luebeck.de Telefon: 122 - 1509)

Fortschreibung des städtischen Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Statusbericht zum Konsolidierungskonzept, 1.Paket 2012 -2015 wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die Liste „weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1.Paket 2012 – 2015“ wird beschlossen (Anlage 2).

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Alle Fachbereiche, 1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis:

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

[ ] Ja
[x] Nein
Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch diese Vorlage nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Nein
[x] Ja (Anlage 2)

Begründung:
Siehe Anlage

Anlagen:
Anlage 1: Statusbericht Konsolidierungskonzept zum Juni 2014

Anlage 2: weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012 – 2015

Bürgermeister Bernd Saxe

Statusbericht Konsolidierungskonzept zum Juni 2014 **Anlage 1**

Ausgangslage:
Der Landtag hat das Gesetz zur Konsolidierung kommunaler Haushalte im Herbst 2012 beschlossen, das u. a. die Änderung des § 16 des Finanzausgleichsgesetzes (FAG; neu: §16 a Konsolidierungshilfen) regelt.

Lübeck gehört zu dem Kreis der Kommunen, die zur Verbesserung ihrer extrem angespannten Finanzsituation auf der Grundlage des § 16 a FAG im Zeitraum von 2012 bis 2018 Konsolidierungshilfen als eine Maßnahme der interkommunalen Solidarität erhalten.

Die Konsolidierungshilfe empfangenden Kommunen haben einen Eigenanteil, aufgeteilt in zwei Pakete (Verhältnis 60:40), zu erbringen. Dafür sind strukturelle Maßnahmen zu identifizieren, schlüssig abzurechnen und nachvollziehbar zu belegen.

Der Eigenanteil bemisst sich nach dem errechneten Richtwert (= 1,5-fache der in 2012 gewährten Konsolidierungshilfe) und beträgt für die Hansestadt Lübeck vorbehaltlich der festgestellten Jahresabschlüsse 2010 und 2011 für den gesamten Konsolidierungszeitraum 28,67 Mio. €.
Weitergehende Informationen hierzu sind auch online unter folgendem Link verfügbar:
http://www.luebeck.de/stadt_politik/rathaus/finanzen/konsolidierungsfond/index.html

Die Hansestadt Lübeck hat bis 2015 auf dieser Basis ein erstes Konsolidierungspaket über 17,2 Mio. € (= 60% des o. g. Richtwertes) vorzulegen.

Bisherige Beschlusslage:
- Die Bürgerschaft hat am 29. November 2012 Konsolidierungsmaßnahmen für das erste Paket in Höhe von **12,36 Mio. €** beschlossen.
- Der öffentlich-rechtliche Vertrag zum Konsolidierungskonzept Hansestadt Lübeck mit einem Volumen über **13,87 Mio. €** für den Zeitraum 2012 – 2015 wurde am 18. Januar 2013 unterzeichnet.
- Die Bürgerschaft hat im März 2013 dem o. g. Vertrag zugestimmt und gleichzeitig zusätzliche Konsolidierungsmaßnahmen in Höhe von **0,55 Mio. €** beschlossen.
- Mit Haushaltsbegleitbeschluss 2014 wurden weitere neue Maßnahmen in Höhe von **0,98 Mio. €** beschlossen.
- Am 27.03.2014 hat die Bürgerschaft die nächsten Konsolidierungsmaßnahmen in Höhe von **0,93 Mio. €** beschlossen

Damit sind insgesamt 16,33 Mio. € (57 %) identifiziert und von der Bürgerschaft beschlossen worden. Bereits heute ist erkennbar, dass aus unterschiedlichen Gründen nicht alle Maßnahmen das ausgewiesene Konsolidierungspotential erbringen; einige wenige sind vollständig entfallen. Dafür werden neue Maßnahmen erforderlich.

Weiteres Vorgehen:
Mit der bestehenden Beschlusslage wurden 57 % des Richtwertes für das erste Paket identifiziert. Die Hansestadt Lübeck hat sich vertraglich verpflichtet (§ 3, (2) des Vertrages), mit allen Mitteln in den kommenden Jahren weitere Konsolidierungsmaßnahmen zu identifizieren und umzusetzen, um den vorgegebenen Richtwert von 60% für die erste Phase zu erreichen. Sollte die Umsetzung nicht gelingen, so wird der dann noch fehlende Anteil in der zweiten Phase zusätzlich erbracht werden müssen. Am Ende des gesamten Konsolidierungszeitraumes in 2018 wird der eingangs benannte vollständige Eigenanteil von derzeit insgesamt 28,67 Mio. € nachzuweisen sein.

Es wird mit dieser Vorlage die Fortsetzung der Liste für das erste Paket 2012–2015 (Anlage 2) mit Konsolidierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 0,66 Mio. € vorgelegt. Damit sind strukturelle Maßnahmen über rd. 17 Mio. € (59 %) identifiziert. Diese Fortschreibung enthält neben zahlenmäßig konkretisierten Vorschlägen neue Aufträge für die Verwaltung, um weiteres Konsolidierungspotential zu eruieren.

Die Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen und deren Abrechnung werden durch die Verwaltung forciert. Eine realistische Aussage über den tatsächlich realisierten Stand (= erreichten Eigenanteil) lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht geben. Eine erste Prognose wird erst möglich sein, wenn vermehrt Abrechnungsergebnisse durch das RPA bestätigt wurden.

Endgültige, belastbare Zahlen werden nach Anerkennung der maßnahmengenauen Abrechnung durch die Kommunalaufsicht vorliegen.

Ausblick:
Bis zum 01.07.2015 ist der Kommunalaufsicht das zweite Paket des fortgeschriebenen Konsolidierungskonzeptes (Zeitraum 2016 – 2018) vorzulegen und in einem öffentlich-rechtlichen Ergänzungsvertrag zu vereinbaren (Ziffer 5.6 der Richtlinie über die Gewährung von Konsolidierungshilfen). Darin sind die noch fehlenden Anteile an dem zu erbringenden Eigenanteil darzustellen.

Zwischenzeitlich liegt der – noch ungeprüfte – Jahresabschluss 2010 vor und wirkt sich aufgrund des geringeren Fehlbetrags positiv auf den zu erbringenden Eigenanteil aber auch negativ auf die gewährte Konsolidierungshilfe des Landes aus. Das Ergebnis des Lübecker Jahresabschlusses 2011 ebenso wie die festgestellten Jahresabschlüsse 2010/2011 der drei anderen kreisfreien Städte bleiben abzuwarten; in Abhängigkeit davon könnten sich weitere Veränderungen bezüglich der Größenordnungen sowohl des Eigenanteils als auch der Konsolidierungshilfen ergeben.

Nach jetzigem Erkenntnisstand wird das Konsolidierungserfordernis des zweiten Paketes unter den ursprünglichen 11,5 Mio. € liegen.

Dennoch: Auch ein verminderter Betrag stellt eine erhebliche Herausforderung für die Zeitspanne 2016 – 2018 dar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass verfehlte Ergebnisse des ersten Pakets in dem zweiten Paket kompensiert werden müssen.

Die Bürgerschaft hatte bereits im November 2013 die Anhebung der Gewerbesteuer um 20 Prozentpunkte ab 2016 beschlossen. Nach ersten Einschätzungen bedeutet diese Erhöhung nach Abzug der Gewerbesteuerumlage ein Mehrertrag von ca. 2 Mio. €, der bereits für das zweite Konsolidierungspaket anzurechnen ist.

Der Bürgerschaft wird im 1.Quartal 2015 für den zweiten Konsolidierungszeitraum das Maßnahmenpaket unter Einbeziehung der vorgenannten Gewerbesteuererhöhung in Höhe des erforderlichen Volumens von ca. 9 Mio. € vorgelegt werden (müssen), um die eingangs benannten Erfordernisse nach den Richtlinien einzuhalten.

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fachbereich 1 Bürgermeister Die lfd. Nummern 1.1 bis 1.41 sind bereits Bestandteile des Konsolidierungskonzeptes								
1.42	101 Bürgermeister-kanzlei 010 Fachbereichs-controlling	Optimierung im Bereich	einvernehmliche Maßnahme: Reduzierung einer Planstelle, WAZ 19,5, EG 5 TVöD Stellenplannummer: 0004.2.0045 (VZÄ 0,09), 0003.2.0050 (VZÄ 0,41)	0,0	0,0	0,0	30,6	31,7
1.43	101 Bürgermeister-kanzlei	Reduzierung einer Planstelle (durch Aufgabenoptimierung im Bereich) nach Eintritt in den Ruhestand ab 01.01.2013	einvernehmliche Maßnahme: Stellen-Nr. 0004.2.0040 WAZ 19,5 Std. , EG 5 TVöD	0,0	0,0	42,9	44,4	44,4
			Summe	**0,0**	**0,0**	**42,9**	**75,0**	**76,1**

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fachbereich 2 Wirtschaft und Soziales Die lfd. Nummern 2.1 bis 2.40 sind bereits Bestandteile des Konsolidierungskonzeptes								
2.41	020 Fachbereichs-controlling	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen der städt. Gesellschaften (FB 2 => KWL, Stadtwerke,..)	Aufgrund der Konzernbetrachtung können die gesellschaftseigenen veräußerten Grundstücke mit 4% kondiwirksam angerechnet werden. Der FB 2 ermittelt in Zusammenarbeit mit den Gesellschaften das mögliche K´Potential.					
2.42	280 Wirtschaft und Liegenschaften	Gutachterausschuss / Satzung anpassen	einvernehmliche Maßnahme: Anpassung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Leistungen des Gutachterausschusses; 100% Kostendeckung für BgA-Anteil.	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0
2.43	280 Wirtschaft und Liegenschaften	Gebührenerhöhung, insbesondere SG Erbbaurechte und sonstige Rechte	Anpassung Entgelt für Negativatteste (letzte Anpassung in 2012)					
2.44	280 Wirtschaft und Liegenschaften	Gebührenerhöhung, insbesondere SG Erbbaurechte und sonstige Rechte	einvernehmliche Maßnahme: Neukalkulation der Tarife für die Abgabe privatrechtlicher Erklärungen (letzte Anpassung in 2002)	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0
2.45	280 Wirtschaft und Liegenschaften	Gebührenerhöhung, insbesondere SG Erbbaurechte und sonstige Rechte	einvernehmliche Maßnahme: Erhöhung der Entgelte für die Ablöse von Dienstbarkeiten zugunsten der Hansestadt Lübeck (durchschnittl. 5 Fälle p.a.; Abschöpfung des wirtschaftl. Vorteils)	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.46	280 Wirtschaft und Liegenschaften	prioritäre aktive Vermarktung (gängige Internetseiten) der bebauten Grundstücke - siehe auch 5.68 -, die für Verwaltungszwecke u.a. nicht mehr benötigt werden. (- Veräußerungserlöse 4% kondiwirksam und - Reduzierung Aufwand BU + NK)	Betrag ist nicht zu ermitteln					
2.47	021 Fachbereichs-dienste	Einsparung einer EG 5 - Stelle Nummer 0021.2.0700 durch Aufgabenoptimierung	einvernehmliche Maßnahme; Berechnung nach Personalkostentabelle des Landes incl. Personalgemeinkosten und 20% Arbeitsplatzzuschläge	0,0	0,0	0,0	0,0	76,2
			Summe	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**96,2**

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung Die lfd. Nummern 3.1 bis 3.25 sind bereits Bestandteile des Konsolidierungskonzeptes								
3.20 (noch)	3.22 Melde- und Gewerbeangelegenheiten	Optimierung der Organisationsstruktur der Stadtteilbüros; hier: Überführung der KfZ-Zulassungen in die Zulassungsstelle Meesenring ab 10/2014	Entmietung der Räume im Gebäude A.-Ehrtmann-Straße zum 31.01.2015	0,0	0,0	0,0	0,0	51,8
3.20 (noch)	3.22 Melde- und Gewerbeangelegenheiten	Optimierung der Organisationsstruktur der Stadtteilbüros; hier: Einsparung einer Planstelle EG 8 ab 10/2015 durch Aufgabenoptimierung	- Einsparungsbetrag für 3 Monate. - Restl. Monate werden für das zweite Paket angerechnet.	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
3.26	3.22 Melde- und Gewerbeangelegenheiten	nachrichtlich: Einstellung Begrüßungsgeld ab 2011	Die Maßnahme ist bereits ab 2011 umgesetzt	65,4	65,4	65,4	65,4	65,4
3.27	3.22 Melde- und Gewerbeangelegenheiten	Konzentration der Stadtteilbüros auf St. Lorenz und Innenstadt	deutliche Einsparungen sind nur bei Schließung ganzer Standorte zu generieren Ermittlung des Konsolidierungsbetrages auf Basis des Berichts VO/2013/01018 unter Berücksichtigung der bereits berücksichtigten Einsparungen unter lfd. Nr. 3.20	0,0	0,0	0,0	0,0	293,2
			Summe	**65,4**	**65,4**	**65,4**	**65,4**	**430,4**

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

Anlage 2
Stand: 04.06.2014

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fachbereich 4 Kultur und Bildung								
Die lfd. Nummern 4.1 bis 4.45 sind bereits Bestandteile des Konsolidierungskonzeptes								
			Fehlanzeige					
			Summe	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fachbereich 5 - Planen und Bauen Die lfd. Nummern 5.1 bis 5.63 sind bereits Bestandteile des Konsolidierungskonzeptes								
5.64	651 GMHL	Reduzierung einer Planstelle (durch Aufgaben-optimierung) nach Eintritt in den Ruhestand ab 01.04.2014	einvernehmliche Maßnahme: Stellen-Nr. 0632.1.0140 WAZ 20,5 Std., A 11 BBesO	0,0	0,0	0,0	42,4	56,6
5.65	660 Stadtgrün und Verkehr	Verkehrsbeschilderung	Lichtung des Schilderwaldes - hierdurch weitere Verbesserung der Verkehrssicherheit und Kostensenkung in Anlehnung an die LRH - Prüfungsmitteilung "Verkehrsbeschilderung in Schleswig- Holstein" 34-PR 1729/2013 **Stellungnahme Stadtgrün und Verkehr:** Es handelt sich bei angeordneten Verkehrsbeschilderungen immer um Einzelfallprüfungen und hier auch um eine Aufgabe nach Weisung. Diese Aufgabe wird in Verantwortung durch den Bürgermeister wahrgenommen und nicht von der Selbstverwaltung. Insofern ist die Bürgerschaft nicht befugt, über "Schilder" zu entscheiden. Die jeweilige Beschilderung wird regelmäßig gemäß § 45 Abs. 9 StVO angeordnet. Zur Vermeidung einer "Inflation" der Verkehrsschilder und damit einhergehend einer nachlassenden Beachtung allgemeiner Verkehrsregeln betont § 45 Abs. 9 den Grundsatz der sparsamen Anwendung von Verkehrszeichen.					

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.66	610 Stadtplanung	Aufhebung des BÜ - Beschlusses aus 2006 - Stellplatznachweis in der Lübecker Altstadt - Verzicht gem. (ehemals § 55 Abs. 1 Satz 4 Landesbauordnung Schleswig - Holstein)	Wer Gebäude errichtet, bei denen Autoverkehr zu erwarten ist, muss Stellplätze oder Garagen einrichten. Sollte das nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich sein, können die Bauherren sich von ihrer Verpflichtung freikaufen. Lt. dem Beschluss der BÜ aus 2006 soll bei der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Erhaltungssatzung für die Lübecker Altstadt auf Antrag des Bauherrn der erforderliche Stellplatznachweis für das beantragte Vorhaben soweit reduziert werden, dass lediglich der Nachweis für den Mehrbedarf zu erbringen ist, der sich aus der Differenz zwischen dem erforderlichen Stellplatznachweis für die letzte Altnutzung und der beantragten Neunutzung ergibt.					

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.67		Parkkonzept für die stadteigenen Parkplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck	Für diese Parkplatzflächen und zusätzlichen Flächen, welche bislang nicht bewirtschaftet werden, soll ein neues Parkkonzept das Parken der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an allen Standorten (mit lagebedingtem, hohem Parkdruck) regeln. Die derzeitige Regelung stammt aus dem Jahr 1998 und schließt nicht alle Standorte ein. Ziel des Konzeptes ist es, eine Gleichbehandlung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hansestadt zu erreichen, den gegebenen Sanierungsstau im Parkhaus VZM zu beseitigen um eine Nutzung auch für die Zukunft zu ermöglichen sowie eine Ertragssteigerung im städtischen Haushalt zu erwirken. Bewertung des FB 5 vom 10.02.2014: Bei Umsetzung des Konzeptes wie vorgeschlagen und anschließender 100 % Auslastung sind die Unterhaltungskosten der Tiefgarage gedeckt und darüber hinaus wird –nach Abschluss der dringend notwendigen, den kalkulierten Überschuss über Jahre aufzehrenden, Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage VZM - ein im Kernhaushalt spürbarer Überschuss von ca. 35 T€ erzielt. **Stellungnahme des FBC 5:** Es gibt einen Konzeptentwurf, der mindestens den genannten Betrag (35 T€) einbringen soll. Dazu muss jedoch noch der Bereich Recht gehört werden. Danach erfolgt die Umsetzung.					

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

weitere Maßnahmen zur Fortschreibung des städt. Konsolidierungskonzeptes, 1. Paket 2012-2015

lfd. Nr.	Bereich	Beschlussvorschlag	Erläuterungen	Verbesserung 2011 TEUR	Verbesserung 2012 TEUR	Verbesserung 2013 TEUR	Verbesserung 2014 TEUR	Verbesserung 2015 TEUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.68	651 GMHL	Systematisches Identifizieren der bebauten Einzelgrundstücke, die für Verwaltungszwecke u.a. nicht mehr benötigt werden. Ziel: Vermarktung durch 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften	**Stellungnahme Gebäudemanagement:** Nicht mehr genutzte Gebäude und Grundstücke (unabhängig davon, ob diese von Verwaltungseinheiten genutzt wurden) melden wir grds. an Liegenschaften zur weiteren Verwertung (Ausnahme: bei Prüfaufträgen zur Neubelegung / z.B. Auftrag des Bgm. zur Entmietung von angemieteten Objekten wie beim Projekt Katharinenstraße). Das "systematische Identifizieren" sollte übrigens ein Prüfbaustein eines Externen zur Konzepterstellung gem. BÜ-Beschluss vom Nov/2013 sein (vgl. VO/2014/01545, Seite 2). Leider wurde die Vorlage im Senat vom 21.05.14 erneut zurückgewiesen. Aufgrund der anhaltenden schwierigen Personalsituation beim GMHL und der bereits 'nebenbei' laufenden Projekte (z.B. Hausmeisterdienste) sind wir z.Zt. nicht in der Lage, in Eigenregie weitere Projekte neben unseren Kernaufgaben und dem Tagesgeschäft zu bearbeiten. Die Sinnhaftigkeit der Professionalisierung des Portfolioimanagements zur nachhaltigen Reduzierung der durch die Stadt genutzten Flächen steht außer Frage. Die Stadt kann viel Geld sparen, wenn unwirtschaftliche Flächen aufgegeben und großzügig dimensionierte Nutzungen reduziert werden.					
			Summe	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**42,4**	**56,6**
			Summe insgesamt	**65,4**	**65,4**	**108,3**	**182,9**	**659,3**

grau unterlegt: Auftrag / Prüfauftrag

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01617
öffentlich

Lübeck, 16.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Bearbeitung: Jutta Zachow (E-Mail: jutta.zachow@luebeck.de Telefon: 122-1020)

Verleihung der Goldenen Ehrendenkmünze "Bene Merenti" an Herrn Dr. Christian Dräger

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Herrn Dr. Christian Dräger wird die Goldene Ehrendenkmünze „Bene Merenti“ verliehen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Kulturstiftung Hansestadt Lübeck
Ergebnis:	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[X]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Dr. Christian Dräger, geb. 13. Juli 1934 in Berlin, wuchs als Sohn des Lübecker Unternehmers Dr. Heinrich Dräger in Berlin auf. Er studierte Betriebswirtschaftslehre und Wirtschaftsgeschichte in Wien und München und trat 1961 in Lübeck als Leiter der betriebswirtschaftlichen Abteilung in das familieneigene Drägerwerk ein. 1970 wurde er Mitglied des Vorstandes und 1984 übernahm er von seinem Vater den Vorsitz des Vorstandes.

Dr. Christian Drägers Engagement für seine Heimatstadt Lübeck, insbesondere für die Kultur und die Wissenschaft, ging und geht stets über die Bestimmung und die

Aktivitäten der von ihm lange Zeit geführten Dräger-Stiftung hinaus. Auch mit seiner persönlichen Leidenschaft für die Bildende Kunst und die Literatur fühlt er sich – ganz der Tradition des bürgerlichen Mäzenatentums in Lübeck und den Wertvorstellungen des hanseatischen Unternehmers verhaftet – immer dem Gemeinwohl verpflichtet.
Seit Jahrzehnten fördert er als loyaler Mäzen nicht nur die unterschiedlichsten Projekte der Lübecker Museen, insbesondere des Museums Behnhaus Drägerhaus und des Buddenbrookhauses, sondern ist auch mit seinen wertvollen Erfahrungen und Kontakten als Sammler und Kunstkenner ein zuverlässiger und wichtiger Unterstützer der Lübecker Kulturlandschaft.
Zu nennen sind vor allem seine zahlreichen Leihgaben und Schenkungen, welche die Kunstsammlungen erhalten haben. Sie sind nicht bloße Erbstücke, kein zufällig zusammengeführtes Sammelsurium, sondern eine mit Sachverstand und Kennerblick in langen Jahren aufgebaute Sammlung. Dies gilt natürlich insbesondere für die Handzeichnungen des 19. Jahrhunderts. Neben kostbaren Zeichnungen u.a. von Caspar David Friedrich und Friedrich Overbeck finden sich auch geradezu epochemachende Arbeiten in der Sammlung, so etwa Julius Schnorr von Carolsfelds »Italienische Landleute« und Ludwig Richters Karton »Überfahrt am Schreckenstein«. Zahlreiche Sonderausstellungen im Museum Behnhaus Drägerhaus schöpfen aus diesem reichen Bestand bzw. knüpfen direkt an ihre Hauptwerke an. Der Hauptteil dieser Sammlung (rund 320 Zeichnungen) ist inzwischen der grafischen Sammlung im Museum Behnhaus Drägerhaus gestiftet, die damit eine substantielle Erweiterung ihrer Bestände verzeichnen konnte.
Beim Ausbau der Kunstsammlungen ist Christian Dräger dabei nicht nur wichtigster Geldgeber, er versteht es auch, weitere potentielle Sponsoren für die Museen zu gewinnen. Auch mit diesem Engagement kommt seine klare Identifikation mit Lübecks Kultur zum Ausdruck, ganz im Sinne eines bürgerlichen hanseatischen Selbstverständnisses.
Dass er seine eigene Person bei all seinen gemeinnützigen Aktivitäten - sei es für die Museen, die Stadtbibliothek oder das Theater – dabei selbst nicht wichtig nimmt und es bevorzugt, im Hintergrund oder sogar ganz anonym zu bleiben, verleiht diesem Selbstverständnis eine ganz eigene Größe und eine in heutigen Zeiten ganz und gar nicht selbstverständliche Qualität.

Herr Dr. Dräger hat sich in jahrzehntelangem weit überdurchschnittlichem Engagement in herausragender Weise um die Hansestadt Lübeck verdient gemacht. Diese Verdienste sollen mit der Verleihung der Goldenen Ehrendenkmünze „Bene Merenti“ gewürdigt werden

Anlagen:
Finanzielle Auswirkungen

Bürgermeister Bernd Saxe

Bereich: 1.101- Bürgermeisterkanzlei **Anlage zur Vorlage vom 16.05.2014**
Produkt: 111004 **VO-Nr.: 1617**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2014			
Erträge				
Aufwendungen	-4.700,00			
Saldo Ergebnisplan	-4.700,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-1.500,00			
Saldo Finanzplan	-1.500,00	0,00	0,00	0,00

2014	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**	x		Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	x			
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2014	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111004 000 5291003	Aufw. f. Empfänge, Ehrungen, Repräsentation	-4.700,00
		Saldo Ergebnisplan	-4.700,00

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	11004 000 7291003	Ausz. f. Empfänge, Ehrungen, Repräsentation	-1.500,00
		Saldo Finanzplan	-1.500,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01655
öffentlich

Lübeck, 30.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.300 - Recht

Bearbeitung: Wolfgang Rojahn (E-Mail: wolfgang.rojahn@luebeck.de Telefon: 122-3012)

Wahl eines Schiedsmannes im Bereich der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Herr Heinz-Jürgen Waschkau, Bruchweg 3 b, 23560 Lübeck, wird für fünf Jahre als Schiedsmann für den Bezirk XII (Moisling) gewählt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Keine spezifische Betroffenheit
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[x]	vorgeschrieben durch: SchiedsO
Finanzielle Auswirkungen:	[x]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Der Schiedsmann im Bezirk XII (Moisling) hat aus gesundheitlichen Gründen sein Amt niedergelegt. Der Präsident des Amtsgerichts Lübeck hat die Niederlegung für berechtigt erklärt.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Schiedsordnung für Schleswig-Holstein wurde öffentlich bekannt gemacht, dass die Schiedsamtsstelle neu zu besetzen ist. Mit den BewerberInnen wurden BewerberInnengespräche geführt. An diesen Gesprächen nahmen zwei VertreterInnen des Vorstandes der Lübecker Schiedsamtsvereinigung und zwei VertreterInnen des Bereiches

Recht teil. Die Gespräche dienten dazu, die BewerberInnen persönlich kennenzulernen, ihre Beweggründe für die Bewerbung zu hinterfragen und anhand eines Beispielfalles ihre Fähigkeit, Konflikte zu lösen und einen Streit zu schlichten, einzuschätzen. Die Auswahlkommission hat als Ergebnis der Gespräche einstimmig festgestellt, dass sich Herr Waschkau als der am besten geeignete Bewerber erwiesen hat.

Anlagen:

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01656
öffentlich

Lübeck, 30.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.300 - Recht

Bearbeitung: Wolfgang Rojahn (E-Mail: wolfgang.rojahn@luebeck.de Telefon: 122-3012)

Wahl eines Schiedmannes im Bereich der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Herr Henning Junge, Gärtnergasse 72, 23562 Lübeck, wird auf fünf Jahre als Schiedsmann für den Bezirk VII (St.Gertrud 2) gewählt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Keine spezifische Betroffenheit
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch: SchiedsO
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Die Wahlzeit des bisherigen Schiedsmannes im Bezirk VII ist abgelaufen. Der Schiedsmann hat sich für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Schiedsordnung für Schleswig-Holstein wurde öffentlich bekannt gemacht, dass die Schiedsamtsstelle neu zu besetzen ist. Mit den Bewerbern wurden Bewerbergespräche geführt. An diesen Gesprächen nahmen zwei Vertreter des Vorstandes

der Lübecker Schiedsamtsvereinigung und zwei VertreterInnen des Bereiches Recht teil. Die Gespräche dienten dazu, die Bewerber persönlich kennenzulernen, ihre Beweggründe für die Bewerbung zu hinterfragen und anhand eines Beispielfalles ihre Fähigkeit, Konflikte zu lösen und einen Streit zu schlichten, einzuschätzen. Die Auswahlkommission hat aufgrund der Gespräche einstimmig festgestellt, dass sich Herr Junge als der am besten geeignete Bewerber erwiesen hat.

Anlagen:

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01657
öffentlich

Lübeck, 30.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.300 - Recht

Bearbeitung: Wolfgang Rojahn (E-Mail: wolfgang.rojahn@luebeck.de Telefon: 122-3012)

Wahl eines Schiedsmannes im Bereich der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Herr Rüdiger Longuet, Uhlandstr. 7, 23564 Lübeck, wird für fünf Jahre als Schiedsmann für den Bezirk III (St. Jürgen 2) gewählt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Keine spezifische Betroffenheit
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[x]	vorgeschrieben durch: SchiedsO
Finanzielle Auswirkungen:	[x]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Der Schiedsmann im Bezirk III (St. Jürgen 2) hat aus gesundheitlichen Gründen sein Amt niedergelegt. Der Präsident des Amtsgerichts Lübeck hat die Niederlegung für berechtigt erklärt.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Schiedsordnung für Schleswig-Holstein wurde öffentlich bekannt gemacht, dass die Schiedsamtsstelle neu zu besetzen ist. Mit den BewerberInnen wurden BewerberInnengespräche geführt. An diesen Gesprächen nahmen zwei VertreterInnen des

Vorstandes der Lübecker Schiedsamtsvereinigung und zwei VertreterInnen des Bereiches Recht teil. Die Gespräche dienten dazu, die BewerberInnen persönlich kennenzulernen, ihre Beweggründe für die Bewerbung zu hinterfragen und anhand eines Beispielfalles ihre Fähigkeit, Konflikte zu lösen und einen Streit zu schlichten, einzuschätzen. Die Auswahlkommission hat als Ergebnis der Gespräche einstimmig festgestellt, dass sich Herr Longuet als der am besten geeignete Bewerber erwiesen hat.

Anlagen:

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01658
öffentlich

Lübeck, 30.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.300 - Recht

Bearbeitung: Wolfgang Rojahn (E-Mail: wolfgang.rojahn@luebeck.de Telefon: 122-3012)

Wahl einer Schiedsfrau im Bereich der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Frau Christa Gieseler, Lauer Weg 42, 23568 Lübeck, wird auf weitere fünf Jahre als Schiedsfrau für den Bezirk VIII (Schlutup) gewählt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Keine spezifische Betroffenheit
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch: SchiedsO
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Die Amtszeit von Frau Christa Gieseler, Lauer Weg 42, 23558 Lübeck, als Schiedsfrau für den Bezirk VIII (Schlutup) ist abgelaufen. Frau Gieseler hat sich bereit erklärt, weitere fünf Jahre das Amt der Schiedsfrau auszuüben.
Am 24.05.2014 ist Frau Gieseler auf der Mitgliederversammlung der Bezirksvereinigung Lübeck der Schiedsmänner und Schiedsfrauen in ihrem Amt als stellvertretende Vorsitzende bestätigt worden.

Anlagen:

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01629
öffentlich

Lübeck, 21.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Sandra Grunwald (E-Mail: sandra.grunwald@luebeck.de Telefon: 122-2302)

Überplanmäßige Bewilligung von Haushaltsmitteln gem. §95d, Abs. 1, Gemeindeordnung Schl.-Holst. (GO) für das Haushaltsjahr 2014 im Produkt 111020 - Grundstücksmanagement

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Im Haushaltsjahr 2014 werden beim Produktsachkonto 111020.5431008 Grundstücksmanagement – sonstige Geschäftsaufwendungen – 600.000 EUR zur Deckung der Abrisskosten für die Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses, Mecklenburger Landstraße 49-59 (ohne 53), überplanmäßig gemäß §95d GO S-H bewilligt.

Die Deckung erfolgt aus dem Produktsachkonto 611001.4111000 Steuern, Zuweisungen, Umlagen - Schlüsselzuweisungen vom Land in Höhe von 600.000 EUR.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis:	zustimmend 5.651 GMHL zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [x] Nein

Begründung:
Kinder und Jugendliche sind von dieser Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:	[x] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [x] Ja (s. Beschlussvorschlag)

Begründung:
Die Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses stehen seit 2005 leer. Seit dem sind sie dem Verfall durch die jahreszeitlichen Witterungsbedingungen schutzlos ausgeliefert. Provisorische Sicherungsmaßnahmen wurden vom GMHL zwar eingeleitet, eine komplette Sanierung und Instandsetzung der Dachflächen wäre jedoch unwirtschaftlich gewesen. Ende letzten Jahres sind Teile der Dachflächen eingestürzt, die Verkehrssicherheit für die Gebäude kann vom GMHL nicht mehr gewährleistet werden. Ein Totalabriss ist aufgrund der Einsturzgefahr dringend erforderlich. Aufgrund von Fledermausvorkommen und damit einhergehender Auflagen ist der Abriss nur in einem Zeitfenster zwischen dem 15.08. und 30.09. eines Jahres möglich. Eine Verschiebung um ein weiteres Jahr ist nicht zu vertreten. Unmittelbar angrenzend an die Häuser I-III befindet sich im Übrigen eine Kita.

Zurzeit führt der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften Gespräche mit Nahversorgern über die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einer Teilfläche des Geländes. Eine weitere Teilfläche ist als Winterlager für die Segler des Passathafens im Rahmen des Projektes Priwall Waterfront vorgesehen. Diese muss spätestens im 3. Quartal 2015 (zumindest provisorisch) hergerichtet sein. Ein Abriss ab 15.08.2015 wäre zu spät. Da für beide Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, kann ein Abriss im Zusammenhang mit der Bebauung durch einen Nahversorger nicht erfolgen.

Die Grobkostenschätzung der 600.000 EUR durch das GMHL erfolgte über die Kubatur der Gebäude. Da die Heizzentrale mit abgerissen wird, ist für die Beheizung der Gebäude 4 und 5 (Stadtteilbibliothek) eine mobile Heizanlage erforderlich. Hierbei kann es zu einer Erhöhung der Betriebskosten der nutzenden Bereiche kommen.

Der Abriss sollte ursprünglich aus Investitionsmitteln des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften finanziert werden. Erst vor kurzem teilte der Bereich Haushalt und Steuerung mit, dass Abrisskosten konsumtiv zu veranschlagen sind. Aus diesem Grund konnte keine rechtzeitige Bereitstellung der Mittel im konsumtiven Teil erfolgen.

Anlagen:

Senator/in Sven Schindler

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01548
öffentlich

Lübeck, 16.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.041.7 - Lübecker Museen

Bearbeitung: Silke Schulenburg (E-Mail: silke.schulenburg@luebeck.de Telefon: 122-7564)

Annahme einer Zuwendung zugunsten der LÜBECKER MUSEEN – Ankauf Heinrich Mann-Autographen für das Buddenbrookhaus

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die von der Possehl-Stiftung für den Ankauf eines Konvoluts von Heinrich Mann-Autographen angebotene Zuwendung in Höhe von 48.333 Euro wird angenommen.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

- [ ] Ja
- [X] Nein

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [X] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [X] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Nachdem die Kulturstiftung Hansestadt Lübeck bereits vor zwei Jahren ein Thomas-Mann-Postkartenkonvolut aus dem Besitz der Enkel Heinrich Manns erwerben konnten, haben die beiden Mann-Erben der Stiftung nun überraschenderweise ein weiteres Konvolut zum Kauf angeboten. Bei den rund 437 Autographen handelt es sich um bislang völlig unbekanntes Material von ungeheurem wissenschaftlichem Wert, das die Heinrich Mann-Expertin Frau Professor Ariane Martin in ihrem Gutachten zu Recht als Teilnachlass bezeichnet. Laut Auskunft der beiden Mann-Erben ist es das letzte Material aus dem Heinrich Mann-Nachlass, das sich noch in Familienbesitz befindet. Das Konvolut besteht aus Werkmanuskripten des Autors, Briefen von und an Heinrich Mann, Fotos sowie einer

kleineren Sammlung von Zeitungsausschnitten (Rezensionen, offene Briefe u. Ä.).
Aufgrund seines quantitativen Umfangs, vor allem aber natürlich seiner qualitativen Reichhaltigkeit ist es von außerordentlichem Wert nicht nur für die Heinrich- und die Familie-Mann-Forschung, sondern auch für die allgemeine literar- und kulturhistorische Forschung zum 20. Jahrhundert. So sind unter den Adressaten und Absendern der rund 400 Briefe u.a. Namen wie Ludwig Ewers, Max Oppenheimer und vor allem Arthur Schnitzler (45 Briefe!) zu finden.
Mit finanzieller Unterstützung des Bundes, der Kulturstiftung der Länder sowie der Possehl-Stiftung kann das Konvolut nun für das Buddenbrookhaus gesichert werden, das in der aktuellen Phase seiner inhaltlichen Neukonzeption und räumlichen Erweiterung damit auch auf neuestes Quellenmaterial zurückgreifen und das erweiterte biographische Wissen vor allem zur Familie Mann in seine neue museale Präsentation integrieren und auf diese Weise der Öffentlichkeit zugänglich machen kann.

Konsumtive Folgeaufwendungen sind mit der Annahme der Zuwendung nicht verbunden.
Die Zuständigkeit der Bürgerschaft ergibt sich aus dem für die Mehrfachspende in Abschnitt II. der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO geregelten Verfahren: Da mit der Zuwendung in Höhe von 48.333 Euro die gesamte Spendensumme der Possehl-Stiftung im Jahr 2014 die Wertgrenze von 500.000 Euro überschreitet, ist die Bürgerschaft für die Annahme dieser Einzelspende zuständig.

Anlagen:
Zuwendungsbescheid der Possehl-Stiftung

Senator/in Annette Borns

POSSEHL Stiftung

Kulturstiftung Hansestadt Lübeck
Herrn Prof. Dr. Hans Wißkirchen
Schildstr. 12

23552 Lübeck

Lübeck, den 02. April 2014 /Me-hi
(Bei Korrespondenz bitte angeben): C - 6362

Ihre Bitte um finanzielle Unterstützung für den Ankauf eines Konvoluts von Heinrich Mann-Autographen

Sehr geehrter Herr Prof. Wißkirchen,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Vorstand der Possehl-Stiftung in seiner Sitzung am 28.03.2014 beschlossen hat, für den Ankauf eines Konvoluts von Heinrich Mann-Autographen einen Betrag in Höhe von

€ 48.333,00

zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht lt. Ihrem Antrag dem Betrag der Kulturstiftung der Länder.

Wir bitten Sie, uns einen Zahlungsplan einzureichen, der darlegt, wann und in welcher Höhe die Teilbeträge benötigt werden und diese dann jeweils schriftlich mit Angabe Ihrer Kontodaten und unserer Antrags-Nummer bei uns abzurufen. (Mit Rücksicht auf die SEPA-Umstellung bitten wir um zusätzliche Angabe von IBAN und BIC). Nach Eingang senden Sie uns bitte eine Spendenbescheinigung zu. Nach Abschluss des Projektes bitten wir um Nachweis, dass das Vorhaben in der uns bei Antragstellung mitgeteilten Form durchgeführt wurde.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg für Ihr Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Renate Menken.

Renate Menken
Vorsitzende

POSSEHL-STIFTUNG Beckergrube 38–52, 23552 Lübeck
Telefon +49(0)451 148–200, Telefax +49(0)451 148–302
possehl-stiftung@possehl.de, www.possehl-stiftung.de

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01569
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.491 - Archäologie und Denkmalpflege

Bearbeitung: Friedhelm Anderl (E-Mail: friedhelm.anderl@luebeck.de Telefon: 122-7152)

Annahme einer Zuwendung zugunsten der Archäologie und Denkmalpflege - Auswertung der Grabung "Gründungsviertel" Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die von der Possehl-Stiftung für die Auswertung der Grabung „Gründungsviertel“ Lübeck angebotene Zuwendung in Höhe von 800.000,- Euro wird angenommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 - Haushalt und Steuerung
Ergebnis: Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist:
[ ] Neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:

Von 2009 bis Ende Juni 2014 wurden mit erheblichen Bundesmitteln für nationale UNESCO-Welterbestätten archäologische Ausgrabungen im Gründungsviertel der Lübecker Altstadt als notwendige Vorbereitung für die Stadtentwicklung im Welterbe durchgeführt. Diese Ausgrabungen erbrachten wesentliche neue Erkenntnisse zur baulichen Entwicklung der Stadt seit dem 12. Jahrhundert. Um diese archäologischen Quellen für die Wissenschaft und die Öffentlichkeit zeitnah zugänglich und nutzbar zu machen, muss eine wissenschaftliche

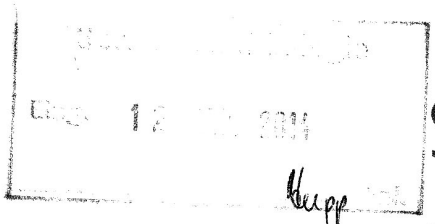
Auswertung an die Grabungsarbeiten anschließen. Hierfür sollen die im Projekt bisher beschäftigten und erfahrenen WissenschaftlerInnen weitere zwei Jahre über die BQL Lübeck für die Aufarbeitung der umfangreich erhobenen Daten beauftragt werden. Hierfür hat die Possehl-Stiftung auf Antrag des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege die notwendigen Mittel bereitgestellt. Ziel ist, die neuen Ergebnisse in Publikationen dauerhaft zu dokumentieren.

Die Zuständigkeit der Bürgerschaft ergibt sich aus dem für Mehrfachspende in Abschnitt II. der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO geregelten Verfahren. Im Zuge des Mehrfachspendenverfahrens ist die Bürgerschaft nach der am 21.03.2013 von ihr beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme dieser Einzelspende über 800.000,- Euro zuständig.

Anlagen:
Zuwendungsbescheid – Possehl Stiftung;

Auswertung der Grabung „Gründungsviertel“

Senator/in Annette Borns



POSSEHL
Stiftung

Hansestadt Lübeck
Archäologie und Denkmalpflege
Herrn Prof. Dr. Manfred Gläser
Meesenring 8

23566 Lübeck

Lübeck, den 07. März 2014 /Me-hi
(Bei Korrespondenz bitte angeben): C - 6348

Ihre Bitte um finanzielle Unterstützung zur Auswertung der Grabung „Gründungsviertel" Lübeck

Sehr geehrter Herr Prof. Gläser,

wir bedanken uns für Ihre Präsentation des Projektes „Gründungsviertel" am 28.02.2014 und freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Vorstand der Possehl-Stiftung in seiner Sitzung am 28.02.2014 beschlossen hat, für die Auswertung der Grabung Gründungsviertel einen Betrag in Höhe von

€ 800.000,00

zur Verfügung zu stellen.

Wir bitten Sie, uns einen Zahlungsplan einzureichen, der darlegt, wann und in welcher Höhe die Teilbeträge benötigt werden und diese dann jeweils schriftlich mit Angabe Ihrer Kontodaten und unserer Antrags-Nummer bei uns abzurufen. (Mit Rücksicht auf die SEPA-Umstellung bitten wir um zusätzliche Angabe von IBAN und BIC). Nach Eingang senden Sie uns bitte eine Spendenbescheinigung zu. Nach Abschluss des Projektes bitten wir um Nachweis, dass das Vorhaben in der uns bei Antragstellung mitgeteilten Form durchgeführt wurde.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg für Ihr Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Renate Menken

Renate Menken
Vorsitzende

Possehl-Stiftung Beckergrube 38–52, 23552 Lübeck
Telefon +49(0)451 148–200, Telefax +49(0)451 148–302
possehl-stiftung@possehl.de, www.possehl-stiftung.de

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01622
öffentlich

Lübeck, 19.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.511 - Städtische Kindertageseinrichtungen

Bearbeitung: Ulrike Neumann (E-Mail: ulrike.neumann@luebeck.de Telefon: 122-5118)

Aufhebung von einem im Finanzplan Haushaltsjahr 2014 bestehendem Sperrvermerk für die Umbau- und Sanierungsmaßnahme der Kita Heiweg 112

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.06.2014	Jugendhilfeausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der im Haushaltsjahr 2014 bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung Doppik bei dem Produktsachkonto 365002 023.7851000 – Betreuung in Kindertageseinrichtungen, Kita Heiweg/Umbau, Hochbaumaßnahme wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel von 450.000 Euro werden gleichzeitig freigegeben.
2. Bei dem Produktsachkonto 365002 023.7851000 – Betreuung in Kindertagesstätten/ Kita Heiweg Umbau/Sanierung/Hochbaumaßnahme – wird außerplanmäßig gem. § 95 f (1) Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 850.000 Euro zu Lasten 2015 bereitgestellt.
   Deckung: Produktsachkonto 111029 277.7851000 – Gebäudemanagement/B-Schröder-Sch./Umstrukturierung-GebMod/Hochbaumaßnahmen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201-Haushalt u. Steuerung
Ergebnis: Zustimmend
1.210 – Buchhaltung und Finanzen
Zustimmend
5.651-Gebäudemanagement
Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Bei der Herstellung der haushaltsmäßigen Ordnung sind die belange der Kinder nicht betroffen

Die Maßnahme ist:
[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Nein
X	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 27.03.2014 zur Kita Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2015/2016 werden die 5 heilpädagogischen Kleingruppen der Kita Haus der kleinen Riesen, Heiweg 112 in eine integrative Einrichtung mit einer altersgemischten Gruppe (Krippe/Elementar), einer Integrationsgruppe und zwei heilpädagogischen Kleingruppen umgewandelt. Für die Umwandlung und Implementierung von Kindern unter 3 Jahren in der Kita Haus der kleinen Riesen ist die Umgestaltung der 4 Gruppenräume sowie die Anpassung des Sanitärbereichs und der Außenanlagen erforderlich.
Im Rahmen dieser Maßnahme erfolgt auch eine energetische Sanierung. Die entsprechenden Fördergelder wurden beantragt. Ebenso werden die technischen und baulichen Defizite des Gesamtgebäudes behoben.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 1.350.000 Euro. Davon entfallen 733.000 Euro auf die energetische Sanierung. Hierzu wurden Fördermittel bei der Investitionsbank in gleicher Höhe angemeldet. Die Landesförderung für den U3-Ausbau wird sich voraussichtlich um 70.000€ reduzieren, da nur 5 U3-Plätze förderfähig sind. Dagegen stehen Mehreinnahmen in Höhe von 111.000€ aus Fördermitteln vom Land für Ausbaumaßnahmen 2013/2014 zur Verfügung.

Zur Ausschöpfung der Fördermittel für die energetische Sanierung in voller Höhe, muss die Maßnahme gem. Förderrichtlinie bis zum 31. Juli 2015 abgeschlossen sein. Bei einer späteren Fertigstellung erfolgt nur eine anteilige Förderung. Um den Bauabschluss zum 31.07.2015 realisieren zu können, ist bereits jetzt die Ausschreibung der gesamten Baumaßnahme erforderlich. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn eine entsprechende Deckung im Haushalt vorhanden ist. Die haushaltsmäßige Ordnung kann durch die Bereitstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 850.000 Euro zu Lasten 2015 hergestellt werden. Deckungsmittel stehen aus der Maßnahme Berend-Schröder-Schule zur Verfügung, da die Planungen der Baumaßnahme derzeit noch nicht soweit vorangeschritten sind, dass eine Ausschreibung im Jahr 2014 erfolgen könnte.

Aufhebung Sperrvermerk:
Die Entwurfsunterlagen-Bau (EW-Bau) lagen zum Zeitpunkt des Haushaltsbeschlusses für das Haushaltsjahr 2014 noch nicht vor, sodass die Maßnahme gemäß § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung Doppik einen Sperrvermerk (mit Ausnahme der Planungsmittel in Höhe von 50.000 Euro) erhielt, der nur durch die Bürgerschaft aufgehoben werden kann.
Die EW-Bau, die die vom GMHL beauftragte Architektin Frau Pagel vorgelegt hat, ist vom Bereich städtische Kindertageseinrichtungen am 27.05.2014 unterschrieben worden und wurde umgehend dem Bereich Haushalt und Steuerung zur weiteren Verwendung überlassen.
Die Baudurchführung in der Kita Haus der kleinen Riesen, Heiweg 112 wird ca. 30 Wochen dauern und soll in den Sommerferien beginnen. In Anbetracht der Zeitplanung für die Realisierung der Maßnahmen müssen die Ausschreibungen schnellstens vorbereitet werden. Dieses darf aber erst initiiert werden, wenn auch Mittel zur Umsetzung im Haushalt freigegeben worden sind.

Anlagen:
Finanzielle Auswirkungen

Senator/in Annette Borns

Bereich: 4.511 - städtische Kindertageseinrichtungen
Produkt: 365002 - Betreuung in Kindertageseinrichtungen

Anlage zur Vorlage vom 19.05.2014
VO-Nr.:2014/01622

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen — INVESTIV

(Bei **investiven Maßnahmen** ist zunächst die **Anlagenbuchhaltung** (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2014	2015	2016	2017
Erträge	**140.000,00**			**5.600,00**	**5.600,00**
Aufwendungen	**-450.000,00**			**-11.250,00**	**-11.250,00**
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)	**140.000,00**			**5.600,00**	**5.600,00**
Abschreibungen (AfA)	**-450.000,00**			**-11.250,00**	**-11.250,00**
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-310.000,00**				
voraussichtl. Zinsen ca.	**-139.500,00**	-3.100,00	-9.300,00	-9.300,00	-9.300,00
Einzahlungen	**140.000,00**	**140.000,00**			
Auszahlungen	**-450.000,00**	**-450.000,00**			
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-310.000,00**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2014	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**	X	X		
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2014	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	**0,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	365002 025.6811000	Betreuung in Kindertageseinrichtungen, Kita Heiweg/Umbau, Investitionzuwendungen vom Land	**140.000,00**
Auszahlungen:	365002 025.7851000	Betreuung in Kindertageseinrichtungen, Kita Heiweg/Umbau, Hochbaumaßnahme	**-450.000,00**
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	**-310.000,00**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01578
öffentlich

Lübeck, 30.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Stefanie Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/ Roddenkoppel - Satzungsbeschluss über die Verlängerung der Geltungsdauer -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 - Katharinenstraße/ Roddenkoppel wird gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 1) beschlossen.

II. Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist gemäß § 16 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die bei der Aufstellung der Veränderungssperre beteiligten Bereiche wurden über die vorgesehene Verlängerung der Geltungsdauer informiert. 1.300 Recht 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 5.631 Bauordnung 5.691 Lübeck Port Authority
Ergebnis:	___ Zustimmend; keine rechtlichen Bedenken
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [x] Nein
Begründung:	Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und

		Jugendlichen durch die Ausnahme von der Verände-rungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:		neu
		freiwillig
	x	vorgeschrieben durch: eine Pflichtaufgabe der Gemeinde nach dem BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	x	Nein
		Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage

Anlagen:
1 Satzung der Hansestadt Lübeck
2 Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Veränderungssperre
3 Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 04.40.00 - Katharinenstraße/Roddenkoppel -.

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 18.09.2014 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre, die die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit der am 27.09.2012 beschlossenen und mit Veröffentlichung in der Lübecker Stadtzeitung (Nr. 768) am 23.10.2012 in Kraft getretenen Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 04.40.00 - Katharinenstraße/Roddenkoppel – angeordnet hat, wird gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5.000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

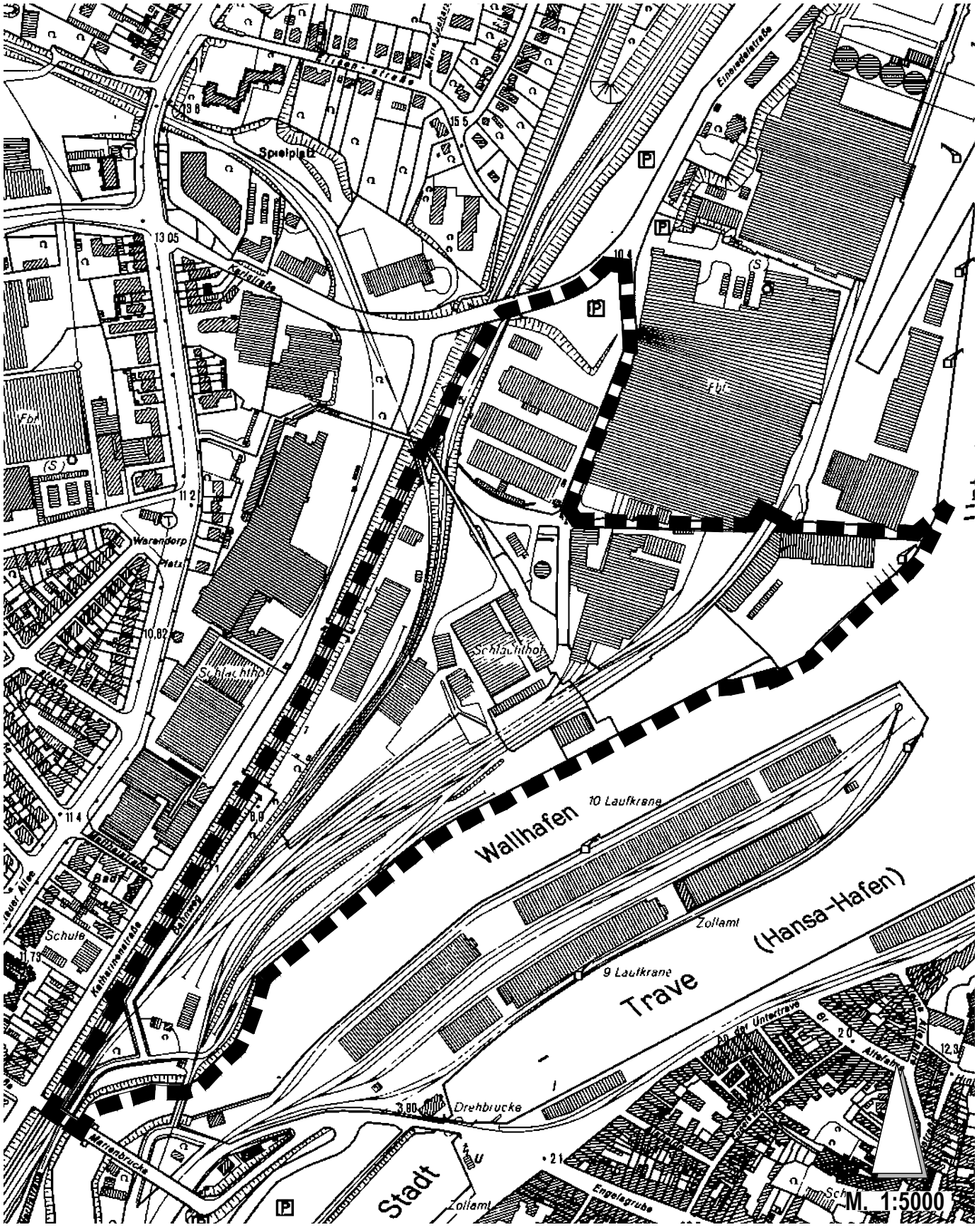
Vorhaben, die dem Vorrang einer Fachplanung im Sinne des § 38 BauGB unterliegen, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in der Lübecker Stadtzeitung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lübeck, Der Bürgermeister



Lageplan gemäß § 1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom _____
über die Verlängerung der Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan 04.40.00 " Katharinenstraße / Roddenkoppel "

Plangeltungsbereich

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - BEREICH STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\04-40-00\CAD\übers-04-40-00.dwg-Veränderungssperre-Verlängerung

29.04.2014 SvK/Bra

Anlage 3

Begründung

1. Geltende Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 27.09.2012 die Anordnung einer Veränderungssperre über den künftigen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel - als Satzung beschlossen (TOP 12.2, Drs. Nr. 39).

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der darin verortete Geltungsbereich der Veränderungssperre (Anlage 3) liegen im Stadtteil St. Lorenz Nord, Bezirk Holstentor Nord. Begrenzt wird das ca. 168.000 qm große Gebiet der Veränderungssperre im Norden durch die Einsiedelstraße im Abschnitt zwischen Katharinenstraße und der Grundstücksgrenze einer alt eingesessenen Maschinen- und Anlagenbau-Firma. Der Geltungsbereich umfasst jedoch von diesem Betriebsgelände den Teil mit den denkmalgeschützten Hallen und die rückwärtige sowie die davorliegende Freifläche mit Uferkante. Im Westen endet der Geltungsbereich der Veränderungssperre an den planfestgestellten Bahnflächen der DB Netz AG. Im Süden läuft das Plangebiet spitz zu und wird durch einen kleinen Abschnitt der Marienstraße zwischen Katharinenstraße und Marienbrücke begrenzt. Die südöstliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Uferkante zum Wallhafen.

2. Ziele des Bebauungsplanes 04.40.00 und der Anordnung der Veränderungssperre

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 ist neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung der südlichen Roddenkoppel im Wesentlichen, durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel die bestehende Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe für die Zukunft verträglich zu regeln. Dazu gehört insbesondere eine die innerstädtische Lage berücksichtigende Entwicklung für die südliche Roddenkoppel mit Blick auf den anschließenden Wallhafen und die daran angrenzende Wallhalbinsel. Darüber hinaus ist mittelfristig eine Verbesserung der Gesamtsituation u.a. dahingehend vorgesehen, dass eine Durchgrünung sowie eine Öffnung und ufernahe Durchwegung des Bereichs geprüft und angestrebt wird. Zur weiteren Begründung der Planungsziele wird auf den Aufstellungsbeschluss verwiesen.

Mit der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Plangebiet sollen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen verhindert werden, die den Zielen des Bebauungsplanes entgegen wirken. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die Ausweitung bestehender und das Entstehen neuer Emissionen u.a. in Form von Lärm, Staub oder Geruch.

Die der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel - und der Anordnung der Veränderungssperre zugrunde liegenden Ziele gelten unverändert fort.

Anlage 3

3. Erfordernis der Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre über den künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 ist mit Veröffentlichung in der Lübecker Stadtzeitung (Nr. 768) am 23.10.2012 in Kraft getreten und gilt gemäß § 17 (1) Satz 1 BauGB zunächst für zwei Jahre. Diese Veränderungssperre tritt am 22.10.2014 außer Kraft.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 waren umfangreiche Abstimmungen und Gutachten erforderlich, die einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen haben. Infolge dessen kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Ende der jetzigen Veränderungssperre keine Rechtskraft erlangen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel - kann voraussichtlich bis zum Sommer 2015 abgeschlossen werden.

Im Sinne der Rechtssicherheit des aufzustellenden Bebauungsplanes 04.40.00 ist bis dahin eine rechtskräftige Veränderungssperre zur Sicherung der oben dargelegten Planungsziele auch weiterhin erforderlich.

4. Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die durch diese Satzung verlängerte Geltungsdauer der Veränderungssperre endet gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB ein Jahr nach dem Ablauf der durch die Satzung vom 27.09.2012 beschlossenen Veränderungssperre und damit am 22.10.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB endet sie vorzeitig durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

.
Lübeck, 28.04.2014
5.610.6 – Bereich Stadtplanung
SvK

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01728
öffentlich

Lübeck, 12.06.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Wolfgang Weber (E-Mail: wolfgang.weber@luebeck.de Telefon: 122-6130)

Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Herstellung baureifer Grundstücke auf den Grabungsflächen im Gründungsviertel sicherzustellen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltsmäßige Ordnung für die Herstellung baureifer Grundstücke und deren Vermarktung
   a) für das Haushaltsjahr 2014 herzustellen. Beim Produktsachkonto 511003.000.5431008 werden für das Haushaltsjahr 2014 418.000 EUR für Baureifmachung und Vermarktung der neu zu bebauenden Grundstücke im Gründungsviertel überplanmäßig gem. § 95 d GO bewilligt. Deckung: Minderaufwendungen bei dem Produktsachkonto 111029.000.5431, 418.000 EUR.
   b) Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltsmäßige Ordnung für die Herstellung baureifer Grundstücke und deren Vermarktung im Rahmen der Haushaltsplanung für die Folgejahre entsprechend den dann jeweils zu aktualisierenden Kostenschätzungen herzustellen.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH zur Vermarktung der baureifen Grundstücke im Gründungsviertel einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit folgenden Eckpunkten abzuschließen:

   a) Gegenstand des Geschäftsbesorgungsvertrages sind die in der Anlage 4 – Lageplan – dargestellten, rot umrandeten Grundstücke. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH übernimmt im Namen der Hansestadt Lübeck die Vermarktung der Grundstücke im Gründungsviertel. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Kaufpreise sind bei der Hansestadt Lübeck zu vereinnahmen

b) Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH erhält für ihre Tätigkeit eine kostendeckende Vergütung entsprechend ihres nachgewiesenen Leistungsaufwandes bis maximal 130.000 EUR. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH hat über die ihr entstandenen Kosten, auch durch die Vergabe von Aufgaben an Dritte, und die Vergütung halbjährlich eine Zwischenrechnung zu erstellen.

c) Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt mindestens zu dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck ermittelten Bodenwert.

d) Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird zunächst bis zum 31.12.2016 befristet.

e) Zum Ende der Vertragslaufzeit wird von der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH eine Schlussrechnung erstellt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltsmäßige Ordnung für die Herstellung der Straßen im Gründungsviertel mit Fahrbahn und separaten Gehwegen nach Vorbild der Fleischhauerstraße herzustellen. Dazu sind im Rahmen der Haushaltsaufstellung der Jahre 2015ff. Mittel zur Deckung des städtischen Anteils bereitzustellen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Ergebnis: Zustimmung	1.201 Haushalt und Steuerung 1.210 Buchhaltung & Finanzen 1.300 Recht 5.651 Gebäudemanagement 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 5.660 Stadtgrün und Verkehr
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein Kinder und Jugendliche wurden bei der Entwicklung der Bebauungskonzeption im Rahmen der „Gründungswerkstatt“ beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Baureifmachung und einen Geschäftsbesorgungsvertrag nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[X] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [X] Ja (Anlage 2)

Begründung:
s. Anlage 1

Anlagen:
1 Begründung
2 Finanzielle Auswirkungen
3 Städtebauliches Konzept
4 Flächen zur Vermarktung / Geschäftsbesorgung
5 Systemschnitt
6 Erläuterungen zur Neufassung

Senator/in Sven Schindler Senator/in F. - P. Boden

Vorlage **Anlage 1**

Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Begründung

0. Vorbemerkungen:

Nach Abschluss der archäologischen Grabungen im Kernbereich des Gründungsviertels sollen die geräumten Grundstücke einer Bebauung auf historischen Parzellen im Sinne einer kritischen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses zugeführt werden. Grundlage für die Entwicklung und Bebauung der Grundstücke ist das vom Bereich Stadtplanung erarbeitete städtebauliche Konzept in der Fassung vom 31.03.2014, siehe Anlage 3. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes stellt die Hansestadt Lübeck den Bebauungsplan 01.19.00 – Gründungsviertel - auf. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Ab 31.03.2014 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit 14tägigem Aushang und einer Veranstaltung statt.

Nach Abschluss der Ausgrabungen in der Jahresmitte 2014 ist zur Vermarktung die Herstellung baureifer Grundstücke erforderlich. Dies erfolgt u.a. durch Beseitigung der noch verbliebenen Bebauungsreste.

Weil mit der Neuordnung des Gründungsviertels die historischen Straßenfluchten wieder aufgenommen werden, ist ein Einziehungsverfahren für die bisher öffentlichen Straßenflächen, die den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet werden, durchzuführen. Das Einziehungsverfahren wird derzeit vorbereitet.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke im Gründungsviertel erfolgen bereits begonnene und sich zeitlich auch mit der Neubebauung des Gründungsviertels überschneidende, umfangreiche Baumaßnahmen zur Umstellung der Schmutz- und Regenwasserleitungen auf Trennsystem sowie der Erneuerung der Versorgungsleitungen.

Anschließend sollen die angrenzenden, auch jetzt bereits instandsetzungsbedürftigen Rippen- (Braun-, Fisch- u. Alfstraße) und Querstraßen (Einhäuschen, Gerade und Neue Querstraße sowie Teile der Lederstraße) grundhaft erneuert und umgebaut werden. Die entstehenden Kosten sollen nach Vorfinanzierung aus dem Haushalt z.T. durch Ablösung der fälligen Ausbaubeiträge sowie aus KAG-Beiträgen refinanziert werden, s. 3.1.3.

1. Herstellung baureifer Grundstücke

Zur Vermarktung ist die Herstellung baureifer Grundstücke erforderlich. Diese übernimmt der Fachbereich 5. Nach Abschluss der Ausgrabung und Abbruch der noch verbliebenen Keller der Schulen werden die Grundstücke von der Archäologie mit unterschiedlichen Ausgrabungstiefen übergeben. Hier werden von der Grabung zurück gelassene Gebäudereste, die nicht als Denkmal erhalten werden, zunächst auf den Ausgrabungsfeldern verbleiben. Damit die Grundstücke vermarktet werden können, müssen die Teile, die nicht erhalten bleiben, großenteils entfernt und das Gelände so vorbereitet werden, dass es bebaut werden kann. Dazu vorgesehen ist neben umfangreicher Abfangung der Straßen und Sicherung der Baugruben durch Verbau die Herstellung eines Kellersohlenniveaus unter den geplanten Gebäuden und eines auf Straßenniveau erhöhten Bereichs gemeinsam für alle rückwärtigen Grundstücksteile.

Vorgesehen ist weiter, zur Vorbereitung der Bebauung auf allen Grundstücken vor Verkauf und im Paket zumindest für jede Blockseite eine, jeweils pro Gebäude gegründete Kellersohle zu erstellen, auf der diese errichtet werden können. Dies erleichtert den individuellen und ggf. zeitlich versetzten

Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Sohlenherstellung tragen die Grundstückskäufer, diese Kosten sind beim Verkauf zusätzlich zum Kaufpreis des Grundstücks zu entrichten Die Kosten der Sohlenherstellung würden beim Bau der Häuser in jedem Falle entstehen, die Bauleistungen müssten bei individueller Erstellung aber deutlich teurer erkauft werden und wären mit erheblichen Belastungen durch und für die Nachbargrundstücke verbunden, z.B. durch erforderliche Sicherungen der einzelnen Baugruben, s. Systemschnitt Anlage 5.

Ein Teil der historischen Bebauungsreste ist auch in Höhenlage der künftigen Gebäudekeller als Kulturdenkmal zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Z.B. sind auf den drei Grundstücken Fischstraße 24 – 28 die hier weitgehend noch vorhandenen Keller zu erhalten, eine Bebauung muss diese integrieren. Zahlreiche weitere Einzelmaßnahmen sind zur Herstellung der Bebaubarkeit erforderlich. Dazu gehört u.a., dass das direkt an das Baugebiet angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Gebäude Braunstraße 12 konstruktiv aufwändig gesichert werden muss. Bei Erforderlichkeit sind zudem vorhandene Altlasten durch die Hansestadt Lübeck zu sanieren. Das Erfordernis von Altlastensanierungen wird derzeit überprüft und ggf. vorgenommen.

2 .Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur Vermarktung

In einem mit der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrag zur Vermarktung der Grundstücke nach Baureifmachung sind folgende wesentlichen Punkte zu berücksichtigen:

2.1. Die Hansestadt Lübeck bleibt Eigentümerin der Grundstücke, die zu veräußernden Grundstücke sind dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zugeordnet. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH übernimmt im Namen der Hansestadt Lübeck die Vermarktung der Grundstücke im Gründungsviertel auf Basis eines noch abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrages .

2.2 Zu den wesentlichen Vertragsinhalten zur Vermarktung gehören:

a) Vorbereitung und Durchführung eines Investoren - Auswahlverfahrens zur Bebauung des an die Einhäuschen Querstraße angrenzenden Blockendes mit Tiefgarage in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Stadtplanung
b) Erstellung von Exposés für die künftigen Baugrundstücke auf der Grundlage der vom Bereich Stadtplanung und Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zusammengestellten Daten (zu Grundstücksgröße, zulässige Bebauung und Nutzung, Kaufpreis etc.)
c) Vorbereitung und Durchführung der Auswahlverfahren, ggf. mit Anhandgaben mit folgenden Teilleistungen:
   - Veröffentlichung und Bekanntgabe des Verfahrens zur Vergabe der Grundstücke mit den o.g. Exposés,
   - Auswertung der eingehenden Angebote nach einer zuvor von den Bereichen Stadtplanung sowie Wirtschaft und Liegenschaften ausgearbeiteten Entscheidungsmatrix,
   - Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Sitzungen des Auswahlgremiums
   - Erarbeitung einer Ablösevereinbarung im Rahmen des jeweiligen Kaufvertrags über die KAG-Beiträge für die Umgestaltung der Straßen im Gründungsviertel
   - Mitwirkung bei der Erstellung der Vorlagen bzw. Willensbildungen bei den jeweiligen Entscheidungen über die Verkaufs- bzw. ggf. Anhandgabeverträge
   - Erarbeitung unterschriftsreifer Kaufverträge in Abstimmung mit dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
   - Vorbereitung der notariellen Beurkundung
d) Die Vergütung der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH erfolgt auf der Basis eines Stundensatzes von EUR 90,00 zum Nachweis zzgl. 5% Nebenkosten –beides incl. MwSt.- und wird auf einen Höchstbetrag von EUR 130.000,00 begrenzt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird zunächst bis zum 31.12.2016 befristet und kann erforderlichenfalls verlängert werden.

3. Wirtschaftliche Betrachtung

3.1 Finanzielle Auswirkungen (s. auch Anlage 2)

Nach Prüfung verschiedener Finanzierungsmodelle werden nunmehr sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit diesem Projekt entstehen, im Haushalt der Kernverwaltung geordnet. Daher konnten bei der Aufstellung des Haushalts 2014 noch keine Mittel für dieses Projekt geordnet werden.

Die dem GMHL in 2014 zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel im Produkt 111029 werden in 2014 nicht in vollem Umfang kassenwirksam. Aus diesem Grunde kann aus den zusätzlichen Bauunterhaltungsmitteln eine Deckung der Ausgaben in 2014 für das Gründungsviertel erfolgen.

Das GMHL wird im Rahmen der Haushaltsplanung 2015ff. in Höhe der für die Herstellung baureifer Grundstücke im Jahre 2014 als Deckung in Anspruch genommenen Bauunterhaltungsmittel zusätzliche Haushaltsanmeldungen vornehmen. Damit wird erreicht, dass diese Mittel wieder für ihren ursprünglichen Zweck zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Haushaltsplanung der Jahre ab 2015 wird die haushalterische Ordnung durch den Bereich Stadtplanung entsprechend den jeweils aktualisierten Kostenschätzungen / Kostenberechnungen hergestellt.

In der beigefügten Tabelle (Anlage 2) sind Einnahmen und Ausgaben nach Jahren getrennt aufgelistet.

3.2. Bilanzwert der bestehenden Grundstücke

Die zur Vermarktung vorgesehene Fläche des Gründungsviertels beträgt ca. 9.900 m². Darin enthalten sind ca. 2.300 m² bisher öffentliche Verkehrsfläche, die zu Bauland umgewandelt werden, und ca. 7.600 m² kommunale Fläche, Grundstücksflächen der ehemaligen Zweigstelle der Dorothea-Schlözer-Schule (südliche Teilfläche) und der ehemaligen Hanseschule (nördliche Teilfläche).

Der Bilanzwert der Schulgrundstücke beträgt altlastenbedingt ca. 18,70 EUR pro m². Der ehemalige Parkplatz an der Einhäuschen Querstraße ist mit 10,70 EUR pro m² bewertet. Der Bilanzwert der übrigen Verkehrsfläche, die in zukünftige Baugrundstücke einbezogen wird, ist mit 9,35 EUR pro m² festgelegt.

Der Bilanzwert der gesamten Fläche beträgt in der Summe ca. 165.000 EUR.

3.3 Kosten der Herstellung baureifer Grundstücke

Der Hauptanteil der bei Vorbereitung einer Neubebauung des Gründungsvietels entstehenden Kosten entfällt auf die Herstellung baureifer Grundstücke nach der Grabung. Diese liegen nach aktuellen Kostenschätzungen mit Vermarktung insgesamt bei ca**.** EUR 1,8 Mio. Für Unvorhersehbares wie Altlastenbeseitigung bei der Baureifmachung bleibt bis zum Vorliegen aller Kosten in der Kalkulation noch ein Betrag von EUR 400.000,00 berücksichtigt.

Insgesamt fallen ca. 0,4 Mio. in 2014 und ca. EUR 1,8 Mio. in den Jahren 2015 und später an. Die Deckung für die in 2014 anfallenden Kosten erfolgt im Produkt 511003 Stadtplanung.

3.4 Geschäftsbesorgung zur Vermarktung der Grundstücke

Die Vergütung der Leistungen der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH für die Vermarktung der Grundstücke wird aufgrund eines Angebots mit EUR 130.000,00 kalkuliert. Diese Kostenschätzung basiert auf einer Annahme von ca. 1.350 Std. zu je 90,-- €/Std + 5% Nebenkosten, abgerechnet wird auf Nachweis. Enthalten sind Kosten für Erstellung der Exposes, Einstellen von Unterlagen im Internet u.ä. sowie Aufwendungen zur Ausschreibung der Grundstücke. Darüber hinaus werden 40,000,00 EUR für zusätzliche Ausgaben der Verwaltung im Rahmen der Vermarktung erwartet, zusammen sind 170,000 EUR vorgesehen.

3.5 Verkehrswert der künftigen Baugrundstücke
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck, im folgenden Gutachterausschuss genannt, hat durch Gutachten vom 26.06.2013 für die Grundstücke, die sich auf Grund ihrer Größe für eine 1-2 Familienhausnutzung eignen, einen Bodenrichtwert in Höhe von 440 €/m² festgelegt. Für die größeren Grundstücke, auf denen eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Gewerbeeinrichtung im Erdgeschoss möglich ist, wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² angegeben. Dabei hat der Gutachterausschuss eine Geschossflächenzahl von 1,8 zugrunde gelegt.

Von den zukünftigen Grundstücken eignen sich 8 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600 m² für eine 1-2 Familienhausnutzung. Dies ergibt dem Bodenrichtwert entsprechend einen zu erwartenden Verkaufserlös in Höhe von ca. EUR 630.000,00. Auf ca. 8.300 m² Baulandfläche werden 31 Grundstücke zur Vermarktung entstehen, die mit Mehrfamilienhäusern und der Option, im Erdgeschoss eine Gewerbeeinrichtung unterzubringen, bebaut werden können.

Insgesamt ergibt die Bewertung der Grundstücke durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 26.06.2013 einen Bodenwert in Höhe von ca. EUR 4.200.000,00. Dieser Bodenwert soll im Rahmen der Vermarktung nicht unterschritten werden. Der Bodenwert der einzelnen Grundstücke wird individuell gemäß der Lagegunst und der möglichen Ausnutzung festgelegt. In den jeweiligen Ausschreibungen wird ein Mindestgebot entsprechend der Bewertungen des Gutachterausschusses aufgenommen. Gegebenenfalls ist eine erneute Abstimmung mit dem Gutachterausschuss nach Abschluss der Planungen erforderlich.

Die Werterhöhung des durch die Grabungen bereits mit einer offenen Baugrube gelieferten Grundstücks ist bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen.

Die Grundstücke im Gründungsviertel sind zudem aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage, Ausrichtung und Ausnutzung aus Sicht der Hansestadt Lübeck unterschiedlich zu bewerten:

- Wertbeeinflussende Faktoren Braunstraße:
  Einfluss auf Belichtung durch gegenüberliegende Bebauung mit 4-5 Vollgeschossen
  Haupthaus auf der Südseite, Freifläche nach Norden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Fischstraße, Südseite:
  Einfluss auf Belichtung durch geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit überwiegend 3 Vollgeschossen
  Haupthaus auf der Nordseite, Freifläche nach Süden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Fischstraße, Nordseite:
  Einfluss auf Belichtung durch geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit 2-4 Vollgeschossen
  Haupthaus auf der Südseite, Freifläche nach Norden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Alfstraße:
  Einfluss auf Belichtung durch gegenüberliegende Bebauung mit 3-4 Vollgeschossen, Bebauung weitestgehend mit Freiflächen zur Straße
  Haupthaus auf der Nordseite, Freifläche nach Süden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Einhäuschen Querstraße :
  Gesamte Bebauung auf Tiefgarage, geeignet für größere Nutzungszusammenhänge
- Wertbeeinflussende Faktoren Gerade Querstraße :
  Besonders kleine Grundstücke und Gebäude im Mittelbereich vorgesehen

Die mögliche Ausnutzung wird derzeit für jedes Grundstück auf der Grundlage des aktuellen, mit dem Gestaltungsbeirat im Dezember 2013 abgestimmten städtebaulichen Konzeptes neu ermittelt. Sie liegt vielfach über der für eine erste Bewertung zugrunde gelegten Geschossflächenzahl von 1,8.

Für die Grundstücke mit der ungünstigsten Lage und der geringsten Ausnutzung soll der ermittelte Bodenwert des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden. Die übrigen Grundstücke sollen einen Zuschlag für ihre Lagegunst und höhere Ausnutzung erhalten.

Die Verkaufserlöse für die Grundstücke sind im technischen Produkt 612003 durch den Bereich 2.280 Liegenschaften ertragswirksam zu vereinnahmen.

3.6 Wiederherstellung der Straßen

Die Verkehrsflächen im Gründungsviertel zwischen An der Untertrave, Alfstraße, Schüsselbuden und Braunstraße werden nach Erneuerung der Leitungen zunächst provisorisch wieder hergestellt, da der umfangreiche Baubetrieb zur Errichtung der Häuser an einem schon endgültigen Ausbau erhebliche Schäden verursachen würde. Dieser erfolgt erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nach Vorbild der Fleischhauerstraße mit Klinkerpflaster für die Gehwege und geschnittenem Pflaster für die Fahrbahnen. Die für die grundhafte Erneuerung und Neugestaltung entstehenden Kosten sollen zunächst aus Haushaltsmitteln finanziert werden. Diesen Kosten stehen Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) gegenüber. Diese sollen z.T. als Beiträge von den vorhandenen Anliegern erhoben werden und z.T. per Ablösevereinbarung von den Erwerbern der neuen Baugrundstücke mit einer Zahlung zusätzlich zum Kaufpreis erhoben werden. Die Anteile für das städtische Grundstück Fischstraße 2-6 müssen von der Hansestadt Lübeck übernommen werden.

Die Einnahmen aus Ablösezahlungen für die künftigen Straßenausbaubeiträge nach Fertigstellung der Straßen sind im Produkt 541001 vom Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr über ein Sonderpostenkonto (Passiva) zu vereinnahmen. Die ertragswirksame Auflösung dieses Postens erfolgt erst mit Fertigstellung der Straßen- und Gehwege.

3.7 Risikobetrachtung

Die attraktive Lage des Gründungsviertels in der Lübecker Altstadt und ein breit gefächertes Angebot mit Grundstücken unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Bebaubarkeit stoßen auf ein großes Interesse von Bauwilligen. Die seit einiger Zeit wachsende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, sei es als Mietwohnung oder im Eigentum, hält an, so dass die Nachfrage nach Wohnraum auch in der Lübecker Altstadt groß genug ist, um alle Grundstücke im Gründungsviertel zügig verkaufen zu können. Weitere als die in Anlage 2 aufgelisteten Aufwendungen sind nicht zu erwarten, die geschätzten Zahlen sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung belastbar.

4. Ausschreibung und Verkauf der Grundstücke

Mit Ausnahme des Grundstückes Einhäuschen Querstraße sollen die 38 Grundstücke im Gründungsviertel für einzelne Bauherren oder Baugemeinschaften ausgeschrieben und veräußert werden. Ziel ist es, vorrangig neuen Wohnraum für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnprojekte, Baugemeinschaften und Seniorenwohngemeinschaften zu schaffen. Dabei wird angestrebt, ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen bereitzustellen. Die Verwaltung prüft derzeit ob und in welchem Umfang im Gründungsviertel geförderter Wohnungsbau ggf. als Modellvorhaben realisiert werden kann. Ca. 30 % der Erdgeschosse sollen entsprechend dem Konzept eines gemischt genutzten Quartiers für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Um die angestrebte Mischung erreichen zu können, werden parallel zur Baureifmachung Auswahlkriterien erarbeitet. Im Rahmen der Ausschreibung sollen BewerberInnen bei der Abgabe Ihres Angebotes ein Nutzungskonzept mit einreichen. Ein noch zu benennendes Auswahlgremium wertet die Bewerbungen aus und spricht zunächst eine Empfehlung für einen Verkauf nach den geplanten Nutzungen und den Geboten aus.

Ein europaweit ausgeschriebener Ideenwettbewerb auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll konzeptionelle Lösungsansätze für die Fassadengestaltung der Vorderhäuser in den Straßenzügen Alfstraße, Fischstraße, Braunstraße und Gerade Querstraße liefern und den zukünftigen Bauherrn Planungshilfen bieten. Ein Preisgericht aus Mitgliedern des Gestaltungs- und Welterbebeirates, des externen Expertenkreises zum Projekt, der Stiftung Baukultur, freien Architekten sowie einem Vertreter vom Internationalen Rat für Denkmalpflege ICOMOS wählt aus den Beiträgen diejenigen aus, die eine adäquate Antwort für eine Neubebauung des

Gründungsviertels geben. Alle ausgewählten Entwürfe werden in eine Empfehlungsliste für die Bauherren aufgenommen, im Rahmen einer Messe präsentiert, in einer Broschüre veröffentlicht und der Ausschreibung der Grundstücke beigefügt. Es steht den Bauwilligen der Einzelgrundstücke frei, Architekten aus der Empfehlungsliste zu beauftragen, eine Verpflichtung besteht nicht. Die Bauherren der zum Verkauf empfohlenen Grundstücke legen ihren mit Architekten eigener Wahl erstellten Gebäudeentwurf dem Gestaltungsbeirat vor. Bei Umsetzung eines prämierten Wettbewerbsentwurfes ist eine Vorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Die Finanzierung des Ideenwettbewerbs erfolgt mit Mitteln aus bereits geordneten Haushaltsmitteln des Bereichs Stadtplanung.

Nach der Entscheidung des Auswahlgremiums für eine Nutzung und Festlegung der Gestaltung sowie der Entscheidung des jeweils zuständigen Entscheidungsträgers Fachbereichsleiter oder ggf. Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck- für den Verkauf des Grundstücks kann der entsprechende Grundstückskaufvertrag beurkundet werden.

Das Grundstück Einhäuschen Querstraße mit einer Größe von ca. 1.000 m² wird für Investoren ausgeschrieben. Auf diesem Grundstück ist eine Quartierstiefgarage zu errichten, die zunächst den zukünftigen Bewohner/Innen des Gründungsviertels vorbehalten ist. Dieses Grundstück eignet sich darüber hinaus insbesondere für Mietwohnungsbau oder für besondere Wohnprojekte. Für dieses Grundstück ist ein vom Investor auszulobender und zu finanzierender, beschränkter Realisierungswettbewerb durchzuführen.

PROJEKT GRÜNDUNGSVIERTEL

Stand: 12.06.2014

ANLAGE 2

Finanzielle Auswirkungen			**insgesamt**	**gerundet**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016 ff**
AUSGABEN / KOSTEN								
1.1 Herstellung baureifer Grundstücke			**1.605.000 €**	**1.650.000 €**	**60.000 €**	**150.000 €**	**1.386.000 €**	**49.000 €**
Bodenaushub und -abfuhr, Sicherung der Baugruben (Verbau),Abriss Braunstr. 14 u. Sicherung Braunstr. 12 , Baugrundauffüllung und -verdichtung, Sicherung der Baugruben (Verbau), Abriss Braunstr. 14 u. Sicherung Braunstr. 12, Sicherung der Baugruben mit Bauzäunen, Verlegung Trafo , Baugrunduntersuchung, inkl. Konzept Baugrubensicherung, Altlastenuntersuchungen Braunstraße 34, Altlastenuntersuchungen Alfstr. 31/33, Vermessung / Grundstücksbildung, Modellbau, Machbarkeitsstudie Tiefgarage, Fassadenwettbewerb (EU-weites Verfahren),Kosten für Auswahlgremium, Beweissicherungsverfahren ,koordinierte Leitungsplanung Straßen, Sicherung der Bodendenkmale, Beratung und Koorinationsleistungen für die Baureifmachung								
1.2 Geschäftsbesorgung und Vermarktung			**170.000 €**	**170.000 €**		**68.000 €**	**68.000 €**	**34.000 €**
1.3 Eventualpositionen / Unvorhergesehenes			**400.000 €**	**400.000 €**	**- €**	**200.000 €**	**200.000 €**	**- €**
Altlastenbeseitigung Trafo Alfstr. 31/33, Altlastenbeseitigung Braunstraße 34, Sonstiges / Unvorhergesehenes								
Zwischensumme 1.1 .- 1.3			**2.175.000 €**	**2.220.000 €**	**60.000 €**	**418.000 €**	**1.654.000 €**	**83.000 €**
1.4 Straßenbau / Herstellung und Umgestaltung			**3.903.430 €**	**3.900.000 €**	**- €**	**- €**	**31.264 €**	**3.868.736 €**
GESAMTKOSTEN 1.1-1.4 BAUFLÄCHEN u. STRASSEN			**6.078.430 €**	**6.100.000 €**	**60.000 €**	**418.000 €**	**1.685.264 €**	**3.951.736 €**
EINNAHMEN								
2.1 Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen	9.930 m² x	420 €/m²	**4.170.600 €**	**4.200.000 €**			**1.251.180 €**	**2.919.420 €**
2.2 KAG-Beiträge Straßenausbau			**3.237.922 €**	**3.200.000 €**			**285.000 €**	**2.952.922 €**
- nur für Straßenumbau (ohne Entwässerung)	3.903.438 € x	85%	3.317.922 €					
- abzügl. Beiträge für städtische Grundstücke			80.000 €					
- nicht angerechnete KAG-Beiträge StrRW	630.000 € x	85%	535.500 €					
GESAMTEINNAHMEN 2.1 + 2.2			**7.408.522 €**	**7.400.000 €**	**- €**	**- €**	**1.536.180 €**	**5.872.342 €**
GESAMTEINNAHMEN abzgl. GESAMTKOSTEN			**1.330.092 €**	**1.300.000 €**	**- 60.000 €**	**- 418.000 €**	**- 149.084 €**	**1.920.606 €**
ABSCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN			**177.654 €**	**200.000 €**	**- €**	**- €**	**57.541 €**	**134.263 €**
GK Restbuchwert aus Anlagenabgang			165.234 €				57.541 €	134.263 €
GK Restbuchwert aus Anlagenabgang			12.420 €					12.420 €
EINNAHMEN-AUSGABEN-BILANZ			**1.152.438 €**	**1.100.000 €**	**- 60.000 €**	**- 418.000 €**	**- 206.625 €**	**1.786.343 €**

Anlage 3

zur Vorlage
Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung



Anlage 4

zur Vorlage
Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung



G r ü n d u n g s v i e r t e l

Umgrenzung der Flächen zur Vermarktung

Flächengröße gesamt: ca. 9.900 m²

Strand : 08.04.2014

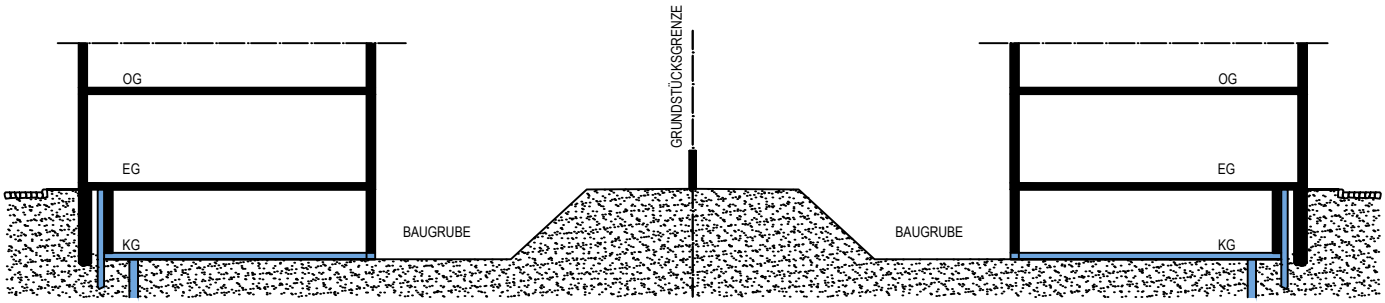
HANSESTADT LÜBECK FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN BEREICH 5.610 STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTTEILPLANUNG\01-Innenstadt\Gründungsviertel\CAD\GV-RaPl-Planungen+Abwicklung-AKTUELL.DWG-Ra-Pla-Anlage zur Vermarktung Weber/Stoldt 08.04.2014

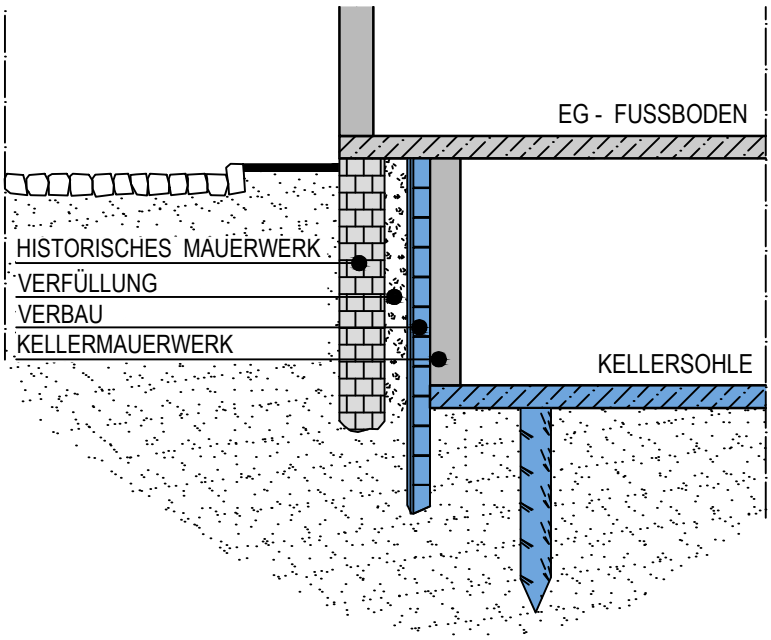
zur Vorlage

Anlage 5

Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss eines Geschäftsvertrages zu deren Vermarktung



SYSTEMSCHNITT ohne Maßstab



DETAIL M. 1:100

G r ü n d u n g s v i e r t e l

VERBAU, KELLERSOHLE, GRÜNDUNG

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

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTTEILPLANUNG\01-Innenstadt\Gründungsviertel\CAD\Baugrube+Spundwände.dwg-schnitte BAF/WW/Stoldt 14.05.2014

5 - Planen und Bauen
5.610 - Stadtplanung

Zeichen: WW/-

Lübeck, den 17.06.2014
Auskunft: Wolfgang Weber
Tel.: 61 30; Fax: 61 90
E-Mail: wolfgang.weber@luebeck.de

Erläuterung zur Neufassung
Vorlage Nr. VO/2014/01728 - Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Die Vorlage Nr. VO/2014/01607 ist in geringem Umfang aktualisiert und deshalb mit der Nr. VO/2014/01728 neu eingestellt worden.

Es haben sich Änderungen bei der Verteilung der in der Summe unveränderten Kosten der Baureifmachung zwischen 2014 und 2015 ergeben. Zusätzlich sind anlässlich der Neufassung kleine redaktionelle Fehlerkorrekturen vorgenommen:

Vorlage:
Im 2. Beschlusspunkt ist beim erstgenannten Produktsachkonto eine fehlende „8“ ergänzt

Wegen der Verschiebung von Kosten zur Baureifmachung von 2014 nach 2015 ist der Betrag im 2. Beschlusspunkt von 664.000 EUR auf 418.000 EUR reduziert

Die Anmerkung „Zustimmung“ ist bei der Bereichsbeteiligung ergänzt.

Anlage 1:
In Anlage 1 ist unter „3.3 Kosten der Herstellung baureifer Grundstücke“ im letzten Absatz der Text entsprechend der Verschiebung geändert: Statt 0,7 Mio. in 2014 auf 0, 4 Mio. und von 1,5 Mio. auf 1,8 Mio für 2015 und später.

Anlage2:
In Anlage 2 sind in der ersten Zeile in Spalte „2014“ statt 408.000 EUR nun 150.000 EUR eingesetzt, in der für 2015 jetzt 1.386.000 EUR statt 1.128.000 EUR, die Zwischensummen und Summen darunter sind entsprechend neu ausgerechnet.

im Auftrag

Wolfgang Weber

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01613
öffentlich

Lübeck, 19.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Parallelbeauftragung von vier Architekturbüros für die Gestaltung und Einbindung eines Parkhauses im Rahmen der Neuordnung des Burgfeldes

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Zur Erlangung von alternativen Entwürfen für die Gestaltung und Einbindung eines in den Hang des Burgfeldes eingeschobenen Parkhauses werden vier Architekturbüros vorbehaltlich der Annahme der Einzelspende der Possehl-Stiftung (siehe Vorlage Nr. VO/2014/01623) parallel beauftragt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuern
5.661 Verkehr

Ergebnis: Zustimmend; keine Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein

Begründung: Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Beauftragung von Architekturbüros für die Einbindung und Gestaltung eines Parkhauses nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 1

Anlagen:
1 Begründung zur Beauftragung von Architekturbüros für den Bau eines Parkhauses
2 Übersichtsplan über die Lage des Parkhauses

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

zur
Parallelbeauftragung von vier Architekturbüros für die Gestaltung und Einbindung einer Tiefgarage im Rahmen der Neuordnung des Burgfeldes

Seit nunmehr 14 Jahren gibt es Überlegungen, den Gustav-Radbruch-Platz umzugestalten und zu einem ansprechenden Entrée zur Lübecker Altstadt zu machen. Heute stellt sich der Platz als großflächig asphaltierte, vom Verkehr beherrschte Fläche dar. Mit der Aufwertung des Burgfeldes zu einem attraktiven, den vielfältigen Nutzungsanforderungen gerecht werdenden Stadteingang kann die mit dem Bau des Europäischen Hansemuseums eingeleitete Aufwertung der nördlichen Altstadtinsel fortgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen des Burgfeldes besteht die Chance, Parkmöglichkeiten in größerem Umfang in unmittelbarer Nähe zur Altstadt für Altstadtbesucher und insbesondere Besucher des Europäischen Hansemuseums zu schaffen. Durch ein „in den Hang geschobenes“ Parkhaus könnte die Topografie des Burgfeldes genutzt, der Blick auf die Altstadt nicht verbaut und der grüne Charakter des Vorfeldes erhalten werden.

Eine Machbarkeitsstudie für den „Bau einer Tiefgarage“ liegt bereits vor. Im Ergebnis ist ein in den Hang geschobenes, von der Neuen Hafenstraße erschlossenes Parkhaus mit einer zusätzlichen Zufahrt vom Gustav-Radbruch-Platz wirtschaftlich und technisch umsetzbar.

Die einmalige Lagegunst des Gustav-Radbruch-Platzes unmittelbar vor dem Burgtor nördlich der Altstadtinsel erfordert bei der Neuordnung ein Höchstmaß an städtebaulicher und gestalterischer Qualität. Um diesem Qualitätsanspruch an einen Stadteingang zum UNESCO- Welterbe Hansestadt Lübeck gerecht zu werden, war ursprünglich die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Realisierungsteil für das Parkhaus geplant, der neben der städtebaulichen Neuordnung des Burgfeldes Aussagen zur Einbindung und Architektur des Parkhauses treffen soll.

Um zügig zu Entwürfen für das geplante Parkhaus zu kommen, soll nun abweichend vom geplanten Wettbewerb die komplexe Neuordnung des Gustav-Radbruch-Platzes sowie der Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung des Verknüpfungspunktes ÖPNV und die Planung des Parkhauses entkoppelt und das Verfahren durch zwei getrennte Verfahrensschritte beschleunigt werden.

In einem ersten Schritt sollen vier Architekturbüros parallel mit der Erstellung von Entwürfen für die Gestaltung und Einbindung des Parkhauses beauftragt werden. Die Parallelbeauftragung der Büros ersetzt das zweistufige, arbeits- und zeitaufwändige, EU-weit auszuschreibende Wettbewerbsverfahren. Verfahrenskosten fallen somit nicht an, die Büros erhalten jeweils 15.000,- Euro Bearbeitungsgebühr.

Nach positiver Beschlussfassung werden die Büros Anfang Juli 2014 beauftragt. Die Entwürfe sollen Aussagen zur Einbindung des Parkhauses in das städtebaulich sensible Umfeld, zur architektonischen Gestaltung der Fassade und zur Ausgestaltung des geforderten Gründaches enthalten. Zudem ist eine Kostenschätzung abzugeben. Die Ergebnisse der vier Büros werden nach der Sommerpause dem Gestaltungs- und Welterbebeirat unter Teilnahme eines Mitgliedes der Possehlstiftung sowie des Vorsitzenden des Bauausschusses zur Entscheidung vorgelegt.

Im Anschluss dazu werden das erforderliche Bebauungsplanverfahren sowie das Entwidmungsverfahren auf den Weg gebracht, anvisierter Satzungs- bzw. Einziehungsbeschluss ist Anfang 2016.

Damit wären die Rahmenbedingungen für den Bau des Parkhauses geschaffen und es könnten 2016/2017 ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher des Europäischen Hansemuseums und für Touristen im Norden geschaffen werden.

In einem zweiten Schritt sollen auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfes für das Parkhaus alternative Entwürfe für die Neuordnung des Gustav-Radbruch-Platzes und der Verkehrsanlagen im Rahmen eines Gutachterverfahrens oder einer Parallelbeauftragung eingeholt werden.

Finanzierung:

Die Possehl-Stiftung hat einen Betrag in Höhe von 250.000 Euro für das Projekt „Neuordnung des Burgfeldes und der Verkehrsanlagen und Bau einer Tiefgarage“ zur Verfügung gestellt. Mit diesem Betrag können sämtliche Planungsleistungen vergütet werden, so dass der Hansestadt Lübeck keinerlei Kosten entstehen.

Schritt 1:

1. **Parkhaus** – Fassade und landschaftliche, städtebauliche und verkehrliche Einbindung
   Parallelbeauftragung (Entwurfsplanung)
   4 Büros á 15.000 Euro 60.000 Euro

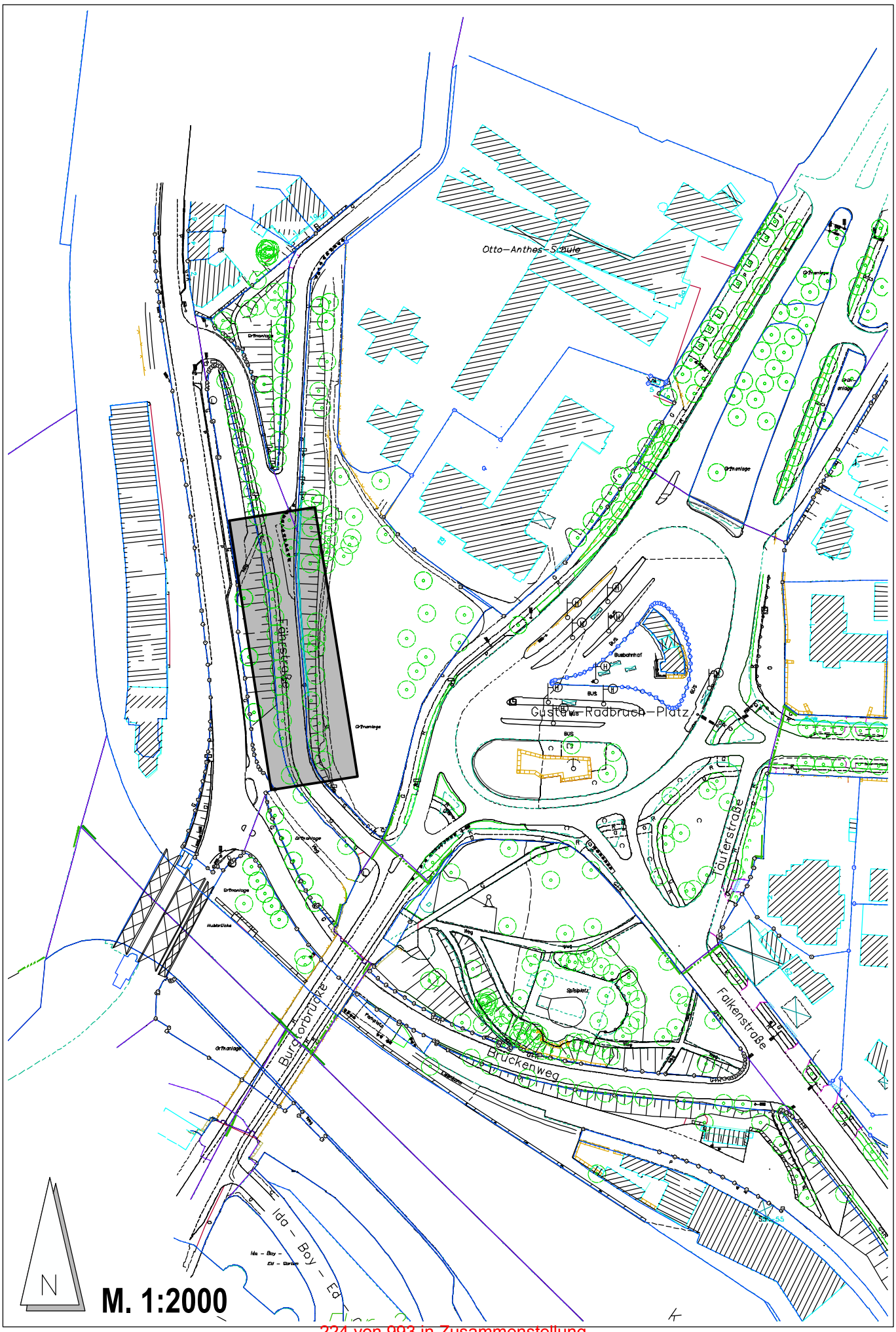
Hinweis: Die Possehl-Stiftung wird Rechnungen für die erbrachten Leistungen selbst begleichen

Zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließende Planungen / Verfahren:

2.	**Gustav-Radbruch-Platz** – Freiraum- u. Verkehrsplanung	
	Parallelbeauftragung oder Gutachterverfahren 5 Büros á 25.000 Euro	125.000 Euro
3.	**B-Plan / Entwidmungsverfahren**	
	Externes Büro	30.000 Euro
	Fachgutachten	10.000 Euro
4.	**Reserve**	25.000 Euro
	Summe	**250.000 Euro**

Lübeck, den 19.05.2014
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 / Bi

Bau eines Parkhauses im Rahmen der Neuordnung des Burgfeldes



G:\110-Stadtteilplanung\07-ST GERTRUD\06-Burgtor-Stadtpark\Gustav_Radbruch-Platz\Pläne\2014-05-14_Vorlage-Parkhaus Burgfeld.dwg-Layout1

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01386
öffentlich

Lübeck, 18.02.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 10.03.00 - Blankensee/ Gewerbepark Flughafen TB I - Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.03.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
18.03.2014	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft nimmt den für den Bebauungsplan 10.03.00 – Blankensee/ Gewerbepark Flughafen–TB I – erstellten Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung des Prüf- und Abwägungsberichtes (Anlage 1 Teil A und B) zur Kenntnis.

   Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 10.03.00 – Blankensee/ Gewerbepark Flughafen–TB I – nach § 4a Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft:

   A) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

   - Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, HL, Abteilung Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 18.12.13,
   - BUND, Landesnaturschutzverband (LNV) Schleswig-Holstein, AG 29, vorgebracht mit Schreiben vom 20.12.13,
   - Stiftung Grönauer Heide, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
   - Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm und Umgebung e.V., vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 09.12.13,
- Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 20.12.13,
- Kreis Herzogtum Lauenburg, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Bundesnetzagentur, vorgebracht mit Schreiben vom 25.11.13,
- NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 02.01.14, 23.06.13 und 28.04.11 als auch mit Schreiben vom 13.07.09 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung,
- Initiative Blankensee e.V., vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Bürger 1, Anwohner Söllbrook, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13 und 27.06.13.

B) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der HL, Abteilung Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 18.12.13,
- NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 02.01.14, 23.06.13 und 28.04.11,
- Bürger 1, Anwohner Söllbrook, vorgebracht mit Schreiben vom 27.06.13.

C) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der HL, Abteilung Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 18.12.13,
- BUND, Landesnaturschutzverband (LNV) Schleswig-Holstein, AG 29, vorgebracht mit Schreiben vom 20.12.13,
- Stiftung Grönauer Heide, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm und Umgebung e.V., vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Bereich Wirtschaft und Liegenschaften/ Wirtschafts- und Flughafenkoordination, HL, vorgebracht mit Schreiben vom 11.12.13,
- Gemeinde Groß Grönau, vorgebracht mit Schreiben vom 12.12.13,
- NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 02.01.14, 23.06.13 und 28.04.11 als auch mit Schreiben vom 13.07.09 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung,
- NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 02.01.14, 23.06.13 und 28.04.11,
- Bürger 1, Anwohner Söllbrook, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13 und 27.06.13.

D) zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen von:

- Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der HL, Abteilung Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 18.12.13,
- BUND, Landesnaturschutzverband (LNV) Schl.-Holstein, AG 29, vorgebracht mit Schreiben vom 20.12.13,

- Stiftung Grönauer Heide, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Feuerwehr, HL, vorgebracht mit Schreiben vom 29.11.13,
- Bereich Stadtgrün und Verkehr, HL, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Bereich Haushalt und Steuerung, HL, vorgebracht mit Schreiben vom 28.11.13,
- Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 20.12.13,
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, vorgebracht mit Schreiben vom 12.12.13,
- Handwerkskammer Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 17.12.13,
- Kreis Herzogtum Lauenburg, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13,
- Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See, Herzogtum Lauenburg, vorgebracht mit Schreiben vom 05.12.13
- Bundesnetzagentur, vorgebracht mit Schreiben vom 25.11.13,
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Wehrverwaltung, vorgebracht mit Schreiben vom 09.12.13,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig.-Holstein, Technischer Umweltschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 04.12.13,
- Deutsche Telekom, vorgebracht mit Schreiben vom 03.12.13,
- NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 02.01.14, und vom 13.07.09 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung,
- Bürger 1, Anwohner Söllbrook, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.13.

Die im beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht (Anlage 1A und 1B) enthaltene Prüfung der Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsempfehlungen wird gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 10.03.00 – Blankensee/ Gewerbepark Flughafen –TB I – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauBG beteiligt. 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 3.700 Entsorgungsbetriebe 3.820 Stadtwald 4.401 Schule und Sport 4.491 Archäologie und Denkmalpflege 5.631 Bauordnung und Statikprüfung 5.660 Stadtgrün und Verkehr 5.690 Lübeck Port Authority
Ergebnis:	Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Anlage 1: beiliegende Auswertungsberichte Teil A+B)
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig [X] vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen Stellungnahmen (Teil A) und der wiederholten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs.2 BauGB (Teil B) (Prüf- und Abwägungsbericht)

2 Bebauungsplan 10.03.00 – Blankensee/ Gewerbepark Flughafen TB I – Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)

3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)

4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

5 Begründung zum Bebauungsplan 10.03.00 - Blankensee/ Gewerbepark Flughafen – TB I -, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1 A

Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan 10.03.00 – Blankensee / Gewerbepark Flughafen TB I -

Prüf- und Abwägungsbericht

Der Stellungnahmen aus der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 (parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung)

Stand: 17.02.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:
ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a
20251 Hamburg

Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar
Dipl.-Ing. Peter Hermanns
Dipl.-Ing. Heike Aust

Stellungnahmen aus der erneuten Behördenbeteiligung

1. Folgende Stellungnahmen von **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** sind im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:

1.1 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung 4
1.2 BUND, Landesnaturschutzverband (LNV) Schleswig-Holstein, AG-29 31
1.3 Stiftung Grönauer Heide 41
1.4 Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. 48
1.5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde 67
1.6 Hansestadt Lübeck, Feuerwehr 69
1.7 Hansestadt Lübeck, FB Planen und Bauen, Stadtgrün und Verkehr 69
1.8 Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung 70
1.9 Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft u. Liegenschaften/ Wirtschafts– u. Flughafenkoordination 70
1.10 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde 71
1.11 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH 72
1.12 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 73
1.13 Handwerkskammer Lübeck 74
1.14 Gemeinde Groß Grönau 74
1.15 Kreis Herzogtum Lauenburg 75
1.16 Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See, Herzogtum Lauenburg 77
1.17 Bundesnetzagentur 78
1.18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Wehrverwaltung 82
1.19 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Techn. Umweltschutz, Rd. Südost 82
1.20 Deutsche Telekom Technik GmbH 83
1.21 NABU Schleswig-Holstein 84
1.22 NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 23.06.2013 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung 97
1.23 NABU Schleswig Holstein, Stellungnahme vom 28.04.2011 im Rahmen der Behördenbeteiligung 109
1.24 NABU Schleswig Holstein, Stellungnahme vom 13.07.2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 113

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **keine Bedenken** geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein
- Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Gesundheitsamt
- Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, 4.401 Bereich Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Abfallentsorgungs- sowie Immissionsschutzbehörde
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Bereich Landwirtschaft und ländliche Entwicklung
- Entsorgungsbetriebe Lübeck
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Tennet TSO GmbH
- E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte

Anmerkung zum Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in zwei Teilbereichen weitergeführt.
Der B-Plan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I beinhaltet das Gewerbegebiet ohne den östlichen Teilbereich.
Für den B-Plan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig, da die Flächen bereits überwiegend als gewerblichen Bauflächen dargestellt sind.

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Bereich wird in einem gesonderten B-Plan-Verfahren weitergeführt (weitergeführt unter der Bezeichnung BP 10.05.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich II). Das Verfahren zu der dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird dann ebenfalls parallel weitergeführt.

Die hier vorliegende Abwägungsempfehlungen beziehen sich daher nur auf das Bebauungsplanverfahren zum Gewerbepark Flughafen Teilbereich I.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.1 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung 18.12.2013 Aus Sicht des Natur- und Immissionsschutzes nimmt der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung: **I. Landschaftsplanerische Stellungnahme**		Kenntnis-nahme
a)	Zum o. g. Vorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Zu a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
b)	**II. Zum Eingriff in die Natur** (Ansprechpartner: Herr Zeckel, Tel 1223928) **Zu 1.1 der Begründung – Planungsanlass** Das B-Plan-Verfahren soll lt. Text zur Verfahrensbeschleunigung in zwei getrennten Teilbereichen weiter betrieben werden. Zum geplanten Teilbereich II wird folgender Hinweis gegeben: Die geplante F-Plan-Änderung östlich der ehem. Hanseatenkaserne betrifft überwiegend Flächen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz und größeren Anteilen gesetzlich geschützter Biotope. Bisher wurde bei der Ausweisung von GE-Flächen an dieser Stelle damit argumentiert, dass flughafenaffines Gewerbe dort angesiedelt werden solle und dies natürlich nur in unmittelbarer Benachbarung des Flughafens sinnvoll und möglich ist. Bei der jetzt vorgenommenen Planung ist jedoch überwiegend kein unmittelbarer Flughafenbezug mehr erkennbar; Glasfaserproduktion ist nahezu völlig unabhängig vom Flughafen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Angesichts der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeiten der betroffenen östlichen Flächen im Teilbereich II einerseits und der veränderten Ausgangslage durch Ansiedlung eines nicht vom Flughafen abhängigen oder zugeordneten Gewerbebetriebes dürften in der sachgerechten Abwägung sehr hohe Hürden für eine weitere Überplanung der östlich angrenzenden Flächen des Teilbereiches 2 bestehen. Daher sollte nach Einschätzung der UNB so weiter geplant werden, dass eine gewerbliche Erweiterung nach Osten (Teilbereich 2) nicht mehr stattfindet.	Zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Bereich wird im Rahmen eines gesonderten B-Plan-Verfahrens entschieden.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 c)	**Zu 2.2 Planungsvorgaben – F-Plan** Im Text werden Abweichungen vom rechtskräftigen F-Plan dargestellt. Diese betreffen zwei im F-Plan als Wald dargestellten Flächen von insgesamt ca. 15.000 m² Fläche sowie die „Sonderbaufläche BUND“ in einer Fläche von ca. 2.250 m². In der parallel betriebenen 45. F-Plan-Änderung sollen diese zukünftig als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ und als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Angesichts dieser F-Plan-Darstellungen ist die Formulierung, dass der B-Plan auch für diese Flächen aus dem F-Plan entwickelt ist, nach Auffassung der UNB für diese Teilflächen nicht völlig überzeugend. Dies sollte zur Gewährleistung der Rechtssicherheit überprüft werden. Bei einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sollte im Übrigen auch die restliche östlich angrenzende „Sonderbaufläche BUND“ nicht mehr als solche, sondern entsprechend dem tatsächlichen Status als Naturschutzgebiet mit entsprechender Flächennutzung neu dargestellt werden.	Zu c) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwicklung aus dem FNP ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 2.2) dargelegt. Die hier vorgenommene Überplanung der als Wald dargestellten Dreiecksfläche als Gewerbegebiet ist unbedenklich. Die isolierte und vom Sondergebiet „Bund“ bzw. gewerblichen Bauflächen umgebene Waldfläche existiert nicht mehr und ist auch kein Planungsziel der Hansestadt Lübeck. Die im südöstlichen Geltungsbereich vorgesehenen und zum Teil schon bestehenden Entsorgungs- und Entwässerungsanlagen (Regenversickerungsfläche, Regenrückhaltebecken und Schmutzwasserpumpwerk) sind derzeit als Sondergebiet „Ausbildungszentrum“ und Wald (bereits mit Kennzeichnung Abwasser / Regenwasser) dargestellt. Eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenversickerung stellt eine Konkretisierung der Nutzung auf Bebauungsplanebene dar und verändert die Planungskonzeption des Flächennutzungsplans nicht. Mit der folgenden 45. FNP-Änderung wird vollständige Deckungsgleichheit zum B-Plan wiederhergestellt werden. Die Änderung der Darstellung der östlichen angrenzenden Flächen ist zu entscheiden, wenn das FNP-Verfahren fortgeführt wird.	Nicht zu berücksichtigen
d)	**Zu 9.2.3 Biotoptypen und Pflanzen sowie Fauna** Siehe dazu entsprechende Aussagen unter III Artenschutz.	Zu d) Siehe Abwägung zu i) bis n).	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 e)	**Zu 9.2.6 Schutzgüter Klima und Luft** Siehe dazu die entsprechenden Aussagen unter III „FFH-Verträglichkeitsstudie“ sowie unter IV – Klimaschutz.	Zu e) Siehe Abwägung zu o) bis aa).	
f)	**Zu 9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** Die Entwicklungsprognose für Regionalflughäfen und der damit verbundenen Gewerbeentwicklungen stellt den Stand von 1996 dar. Dieser sollte durch neuere Studien ergänzt werden, da inzwischen erhebliche Änderungen erfolgt sein dürften.	Zu f) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Kapitel 9.3 der Begründung zum B-Plan beschriebene Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht nur auf das Vorhandensein des Flughafen Lübecks gerichtet. Die Prognose bezieht sich in erster Linie auf die Lage der Fläche an der B 207 auf einem ehemals militärisch genutzten Standort. Die angeführte Entwicklungsprognose für Regionalflughäfen und der damit verbundenen Gewerbeentwicklungen mit Stand 1996 liegt nicht in einer neueren Version vor. Die Textpassage zu dieser Entwicklungsprognose wird aus dem Kapitel gestrichen.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 g)	**Zu 9.4.1 Vermeidung und Minimierung** Eine Abschirmung der geplanten Gebäudeflächen an der Ostseite ist trotz der geplanten Bepflanzung nicht vollständig möglich. Nach Auffassung der UNB sind die Fassadengestaltungen zum Außenbereich hin daher zusätzlich mit einer Fassadenbegrünung und mit entsprechend zurückhaltenden, nicht landschaftsstörenden Farbgestaltungen zu planen. Eine zurückhaltende Farbgestaltung ist besonders für das geplante Hochhaus zur Glasfaserherstellung erforderlich, das auf Grund seiner Höhe und Größe deutlich zu sehen sein wird. Für diesen Gebäudeteil sollten trotz der im Visualisierungsgutachten dargestellten, nur eingeschränkten Sichtbarkeit zusätzlich zur Festsetzung „matte Oberflächen“ Farbvorgaben gemacht werden, die eine zurückhaltende, optisch möglichst wenig störende Gestaltung festlegen. Aus Sicht der UNB kommen hierfür nur leichte bis mittlere farbneutrale Grautöne in Betracht. Dies ist als geeignete Festsetzung zusätzlich in den B-Plan aufzunehmen.	Zu g) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Rahmen einer Visualisierung (TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) wurde die Fernwirkung des geplanten Gebäudeteils mit einer Höhe von 46 m über Gelände beurteilt. Auf Grundlage eines digitalen Geländemodells wurde die Wirkung des Bauwerks von verschiedenen Standorten durch 3D-Simulation des geplanten Bauwerks erfasst. Die Standorte wurden im Vorfeld in einem Ortstermin am 29.07.2013 mit der UNB Lübeck abgestimmt. Als Ergebnis dieser Visualisierung lässt sich feststellen, dass der „Turm“ nicht weithin sichtbar ist. Die Ergebnisse der Visualisierung werden auch im Umweltbericht für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild dargestellt. Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass durch die Fernwirkung der Gebäude innerhalb des geplanten Gewerbeparks keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche zu erwarten sind. Es werden Festsetzungen getroffen, die verspiegelte Fassaden und verspiegelte Fenster ausschließen (textl. Festsetzung Nr. 19, siehe auch Abwägung zu w)) sowie eine matte Farbgestaltung von Wand- und Dachflächen aus Metall vorschreiben (textl. Festsetzung Nr. 22). Aus den oben genannten Gründen ist eine extra Festsetzung zur Farbgestaltung des Turmes entbehrlich.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 h)	**Zu 9.4.3 Waldumwandlung** Die UNB stellt das Einvernehmen zur geplanten Waldumwandlung in Aussicht und wird das Einvernehmen herstellen, wenn der B-Plan Rechtskraft erlangt hat. Die Waldumwandlung ist aus Artenschutzgründen nur in der Zeit vom 1.10. – 28.2. möglich.	Zu h) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Stellungnahme der unteren Forstbehörde unter 1.5.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1	**III Artenschutz und Natura 2000** (Ansprechpartner: Herr Niehus, Tel 1223964) **(A) Artenschutz**		Zu berücksichtigen
i1)	• Die Artenangaben in den Tabellen 2 und 4 der Artenschutzfachlichen Betrachtung (LUTZ 26.10.2013) stimmen nicht überein. In Tabelle 2 (S. 8 ff) fehlen die in Tabelle 4 enthaltenen Arten Bachstelze, Buntspecht, Dompfaff, Dorngrasmücke, Feldsperling, Feldlerche, Flussregenpfeifer, Grünfink, Girlitz, Gelbspötter, Grauschnäpper, Haussperling, Heidelerche, Hänfling, Mehlschwalbe, Star. In Tabelle 4 fehlt die 2013 erfasste und im Text erwähnte Vogelart Pirol (K. Saager 19.05.2013). Neben der Art Feldlerche sind auch die Arten Baumpieper, Feldsperling, Haussperling, Heidelerche, Hänfling und Mehlschwalbe in Tabelle 4 durch Fettdruck hervorzuheben, da es sich um Arten der Roten Listen Deutschland bzw. Schleswig-Holstein handelt.	Zu i1) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Arten sind in Tabelle 2 nachgetragen. Die Vogelart Pirol wird in den Unterlagen entsprechend nachgetragen. Mit Fettdruck ist nur die Heidelerche hervorzuheben, da die Art auf der RL Schleswig-Holsteins als gefährdet gilt. Die anderen aufgezählten Arten sind in Deutschland oder Schleswig-Holstein nicht gefährdet, aber auf der Vorwarnliste eingeordnet. Zur Einordnung in die Vorwarnliste heißt es bei Knief et al. (2010): „Arten, die merklich zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet sind.“	
i2)	Als weitere Vogelarten des "Schönen Dreiecks" wurden der UNB Lübeck Neuntöter, Grünspecht, Schwarzkehlchen, Steinschmätzer und Waldschnepfe mitgeteilt (B. Dowideit, mündlich 10.12.2013). Die Heidelerche soll 2012 auch auf dem Sportplatz im B-Plangebiet beobachtet worden sein. Die Meldungen sollten vorsorglich als Brutbestand berücksichtigt werden. Es wäre gutachterlich zu prüfen, inwieweit die Vorkommen Auswirkungen auf die Ergebnisse der Artenschutzfachlichen Betrachtung und der FFH-Verträglichkeitsstudie haben.	Zu i2) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Durch die unabhängigen Gutachter LEGUAN GMBH wurde eine regelgerechte Bestandserfassung des betroffenen Bereichs nach anerkannten fachlichen Standards von qualifizierten Fachgutachtern durchgeführt. Einmalige Beobachtungen von Arten sind nicht als Brutnachweis oder –verdacht zu werten (SÜDBECK et al. 2005). Brut-Vorkommen des Steinschmätzers und der Waldschnepfe sind unwahrscheinlich und sind aufgrund der Lebensraumansprüche dieser Arten auszuschließen. Diese Arten können nicht im gleichen Lebensraum mit Bruten vorkommen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 j1)	• Die trockenen Brachflächen und Trockenrasen des B-Plangebietes waren im Jahr 2013 Lebensraum von mindestens 19 **in** (LEGUAN GMBH 2013). Die Artenschutzfachliche Betrachtung (LUTZ 26.10.2013) enthält keine quantitativen Angaben, welcher Flächenanteil dieses Lebensraumes durch das geplante Gewerbegebiet verloren gehen wird und ermöglicht deshalb keine sichere artenschutzrechtliche Beurteilung. Nach eigenen überschlägigen Messungen der UNB werden die von Zauneidechsen besiedelten bzw. als Trittsteinbiotope nutzbaren Ruderalfluren und Trockenrasen im Plangebiet bei Verwirklichung der Planung von derzeit ca. 5,6 ha auf ca. 0,7 ha reduziert. Die in der Artenschutzfachlichen Betrachtung als vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) vorgesehene Herstellung eines Walls von 20 x 3 x 1 m Größe ist allein nicht geeignet, diesen Verlust an Lebensraum zu kompensieren. Als Mindestfläche für Zauneidechsenpopulationen gelten 3-4 ha (SACHTELEBEN & RIESS 1997). Die nächsten bekannten Vorkommen der Zauneidechse sind mehr als 600 m entfernt.	Zu j1) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zur Mindestfläche für Zauneidechsenpopulationen von 3-4 ha ist Folgendes zu ergänzen: Die genannten Autoren SACHTELEBEN & RIESS (1997) haben als Mindestfläche für Zauneidechsenpopulationen 3-4 ha rechnerisch ermittelt, um die Fläche zu berechnen, die insgesamt nötig ist, um eine genügend große Zauneidechsenpopulation (rechnerisch 340 Tiere; 98 Tiere/ha [aus einer Literaturangabe] ergeben dann 3-4 ha) zu erhalten, in der Inzuchteffekte nicht auftreten. Zusätzlich werden östlich des B-Plangeltungsbereiches weitere Wallstrukturen als geeignete Lebensräume für die Zauneidechse im Umfang von ca. 800 m² vorgezogen neu geschaffen, um diesbezügliche artenschutzrechtliche Verbotsverstöße zu vermeiden. Umweltbericht und Artenschutzfachliche Betrachtung werden entsprechend ergänzt. Art und Umfang der Maßnahmen wurden bereits mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Die Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ wurden mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, bedürfen aber noch der Zustimmung der Stiftung Naturschutz als Eigentümerin der Flächen. Für den Fall, dass die Eigentümerin der Nutzung der Flächen nicht zustimmt, ist als Alternative die Anlage von geeigneten Zauneidechsenhabitaten im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Regenversickerungsbeckens vorgesehen. Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Betrachtung werden entsprechend angepasst.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 j2)	Die Prognose in der Artenschutzfachlichen Betrachtung, dass wandernde Zauneidechsen auf die nördlich an das B-Plangebiet angrenzenden Flughafenflächen ausweichen können, ist nicht belegt. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht und als Segelfluggelände genutzt, so dass von einer geringen Eignung für Zauneidechsen auszugehen ist. Gemäß den Ergebnissen der Biologischen Erfassungen zum Planfeststellungsverfahren Flughafenausbau (LEGUAN GMBH 2007) hat das Flughafengelände eine "geringe Bedeutung" für Reptilien (niedrigste Wertstufe in der fünfstufigen Wertskala). Darüber hinaus sollen die nördlich an das B-Plangebiet angrenzenden Flächen im Rahmen des planfestgestellten Flughafenausbaus bebaut werden, wodurch sie ihre Eignung als Lebensraum oder Verbindungskorridor vollständig verlieren werden.	Zu j2) Nach LEGUAN (2013) besitzen „die trockenen Brachflächen und Trockenrasen im nördlichen Bereich der Hanseaten-Kaserne eine Trittsteinfunktion für Zauneidechsen und sind somit für den Biotopverbund für Zauneidechsen zwischen der Bahnlinie Lübeck-Büchen bzw. der parallel dazu verlaufenden B 207 und der Grönauer Heide förderlich.“ Die Biotope sind nicht als Gesamtlebensraum geeignet und besitzen somit nur Teilfunktion, nämlich als „Wanderraum und Trittstein“. Diese Funktionen können auch gemähte und von Segelflugzeugen genutzte Flächen zumindest teilweise übernehmen (z.B. in Hamburg NSG Boberger Dünen und Fischbeker Heide). Die Darstellung geringer Bedeutung im Jahre 2006 durch LEGUAN (2007) beruht darauf, dass im Zeitraum 2001 bis 2006 (Zeitraum der Untersuchungen von LEGUAN) nur sehr wenige Zauneidechsen vorhanden waren. Die Aussage im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Flughafenausbau bezieht sich nicht auf die Funktion als durchwanderungsfähiger Raum. In KIfL (2007) heißt es dazu, dass „die Wiesen eine Matrix bilden, in denen die kleinflächigen FFH-relevanten Magerrasen und Heiden eingebettet sind, und dafür sorgen, dass eine Lebensgemeinschaft ausgebildet ist, die von den FFH-Lebensraumflächen allein nicht getragen werden könnte. Dieses gilt sowohl für die Reptilienarten Zauneidechse und Kreuzotter als auch für Heuschrecken und Tagfalter.“ Die ausgedehnten Grasfluren des Flughafens sind durchaus für Zauneidechsen durchwanderbar und als Lebensraum geeignet.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 weiter j2)		Gemäß den Vorgaben des Pflegekonzeptes für den Flughafen (Stand 2012) befindet sich südlich der Landebahn ein mind. 50 m breiter Grünlandstreifen auf dem eine extensive Pflege vorgesehen ist (Mahd 1 x im Jahr frühestens ab 15. Juli mit Abfuhr des Mahdguts; falls erforderlich, 2. Mahd bedarfsweise bei Wuchshöhe von mehr als ca. 30 – 40 cm, in der Regel im September). Daran schließen sich in einer Breite von 170 m dann die ausgedehnten Grünland-flächen an, die von den Segelfliegern für Starts und Landungen genutzt werden. Sollten im südlichen Bereich die Vorhaben gemäß Planfeststellungsbe-schluss zum Ausbau des Flughafens genutzt wer-den, wird kein Segelflugbetrieb mehr stattfinden und die Flächen können wie die nördlich angrenzenden Flächen gepflegt werden.	
j3)	Weitere Habitatflächen für Zauneidechsen im Westen des "Schönen Dreiecks" werden aufgrund des im Verfahren befindlichen B-Plans 10.05.00 - Teilbereich II verloren gehen.	Zu j3) Der B-Plan 10.05.00 „Gewerbepark Flughafen - Teilbereich II“ ist nicht Teil dieses B-Plan Verfah-rens. Entsprechende Auswirkungen wären in einem weiteren Bauleitplanverfahren zu betrachten.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 j4)	Insgesamt besteht die Gefahr, dass der Biotopverbund und somit der genetische Austausch zwischen den Teilpopulationen der Zauneidechse an der B 207 und in der Grönauer Heide nachhaltig unterbrochen wird. Dies würde den Erhaltungszustand der Zauneidechsen-Metapopulation im Süden Lübecks insgesamt verschlechtern. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann deshalb nur durch eine ausreichend groß dimensionierte CEF-Maßnahme vermieden werden. Ziel dieser CEF-Maßnahme muss es sein, einen durchgängigen von Zauneidechsen nutzbaren Biotopverbund zwischen den Zauneidechsen-Lebensräumen im westlichen Bereich des Planungsgebietes bzw. an der B 207 und dem "Schönen Dreieck" zu erhalten. Es wäre zu prüfen, inwieweit dies durch Erhaltung oder Neuanlage ausreichend breiter Saumbiotope, möglichst in Verbindung mit südexponierten Wällen, sowie durch ein an die Lebensansprüche der Zauneidechsen angepasstes Habitatpflegemanagement im geplanten Gewerbegebiet und auf den angrenzenden Flughafenflächen erreicht werden könnte.	Zu j4) Es ist nicht auszuschließen, dass durch den Verlust der Biotope innerhalb des geplanten Gewerbeparks weniger Zauneidechsenindividuen von der B 207 in die Grönauer Heide einwandern. Aber durch ein Ausweichen über die Flächen des Flughafens wird eine Wanderung der Zauneidechse weiterhin möglich sein. Ein Austausch zwischen den Zauneidechsenpopulationen ist damit weiter gegeben und damit ist auch der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population gesichert. Die Schaffung von geeigneten Biotopen im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbeparks erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Bebauung im Bereich der Hochbauzone Süd auf dem Flughafen Lübeck sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbeparks für nicht sinnvoll. Aufgrund der dauerhaften Verschattung des Zwischenbereichs ist die Entwicklung von geeigneten Zauneidechsen Lebensräumen eher unwahrscheinlich. Hinsichtlich des Habitatmanagements auf den angrenzenden Flughafenflächen wird ein entsprechender Biotopverbund durch das Grünflächenpflegekonzept des Flughafens gewährleistet.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 k)	• Die Planungsrechtlichen Festsetzungen 9 und 10 im Textteil des B-Planentwurfs wirken teilweise der artenschutzrechtlich gebotenen Erhaltung der dort lebenden Zauneidechsenpopulation zuwider. Um eine erhebliche Habitatverschlechterung und damit einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind in den Festsetzungen 9 und 10 die Anpflanzungen des Walls mit Gehölzen zu streichen. Stattdessen ist festzusetzen, dass die Wälle aus einem nährstoffarmen Sand-/Kiesgemisch herzustellen sind und auf ihnen artenreiche Krautsäume anzulegen sind, die durch extensive Pflege dauerhaft weitgehend gehölzfrei zu halten sind. Die Festsetzung einer Strauchbepflanzung nördlich exponierter Wallböschungsabschnitte ist mit den Habitatanforderungen der Zauneidechsen gut zu vereinbaren und deshalb artenschutzrechtlich unbedenklich. Unabhängig davon ist sicherzustellen, dass beim Bau der Wälle keine Zauneidechsen getötet werden (s.u.) und ein Verlust von Zauneidechsen-Lebensraum durch die Flächeninspruchnahme ausgeglichen wird (s.o.), um einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.	Zu k) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Da es sich hier offenbar um ein Missverständnis hinsichtlich der Standorte zweier Wälle handelt, sei hier klarstellend auf Folgendes hingewiesen: Die Festsetzung Nr. 10 des B-Plans bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des geplanten Walls, welcher keine besondere Lebensraumfunktion für die Zauneidechse hat. Die Fläche liegt zwischen Straße und gewerblicher Baufläche. Auf der Fläche sind bereits Gehölze vorhanden, welche zur gestalterischen Einbindung des Grundstücks erhalten werden sollen.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 l1)	• Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind, was die Zauneidechsen betrifft, nicht ausreichend. Im Textteil der Artenschutzfachlichen Betrachtung (LUTZ 26.10.2013) werden mögliche Tötungen von Zauneidechsen, insbesondere während der Baufeldräumung, und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Dies steht im Widerspruch zu den Angaben im Formblatt 10.3, wo prognostiziert wird, dass es zu baubedingten Verletzungen oder Tötungen von Zauneidechsen kommen wird. Auch die im Formblatt 10.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen widersprechen sich. Einerseits ist angekreuzt, dass das Baufeld außerhalb des Zeitraumes von November bis März geräumt wird, andererseits wird im erläuternden Text beschrieben, dass die Vegetation und der Oberboden innerhalb des Zeitraumes von November bis Mitte März entfernt werden. Ein Fang von Tieren aus dem Baufeld wird im Formblatt nicht als erforderlich vermerkt. Dies wird den Anforderungen des strengen Artenschutzes für Zauneidechsen nicht gerecht. Baufeldräumungen dürfen nicht in der Zeit zwischen der Eiablage und dem Schlüpfen der Jungeidechsen und nicht während der Winterruhezeit der Zauneidechsen durchgeführt werden. Denn die Eier bzw. Tiere sind in diesen sensiblen Lebensphasen verborgen und bewegungsunfähig, so dass Tötungen bzw. Gelegezerstörungen bei Baufeldräumungen kaum zu vermeiden sind. Die Eigelege befinden sind in einer Tiefe von etwa 10 cm, die Winterverstecke befinden sich in einer Tiefe von 10-60 cm. Es ist Stand der Rechtsprechung und Technik, dass bei Eingriffen in Gebieten mit Zauneidechsenvorkommen das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch vorher durchgeführte Fang- und Umsiedlungsmaßnahmen minimiert wird. Dies ist erforderlich, weil Zauneidechsen bei Störungen nicht gezielt aus dem Baustellenbereich fliehen, sondern sich in vermeintlich sichere nahegelegene Verstecke zurückziehen (z.B. in die Vegetation, in Erdlöcher, unter Steine oder Totholz), wo sie dann Opfer der Baumaschinen werden können.	Zu l1) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Vor Beginn der Arbeiten wird zur Minderung eine Fang- und Umsiedlungsaktion durchgeführt. Als Umsiedlungsorte kommen die in der Grönauer Heide vorhandenen Heide- und Trockenrasenflächen oder die Ersatzbiotope in Frage, denn zu dieser Metapopulation gehören die hier eventuell verletzten Tiere (leguan GmbH 2013).	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 l2)	Fang und Umsiedlung müssen während der Aktivitätszeit im Sommerhalbjahr und zwar vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere erfolgen. Die Umsiedlungsfläche muss in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den Fangplätzen stehen, ausreichend groß sein und vor der Umsiedlung durch habitatverbessernde Maßnahmen als Lebensraum für Zauneidechse optimiert werden. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme sind Biologen/Biologinnen mit speziellen Fachkenntnissen der Biologie und Ökologie von Reptilien und Erfahrungen mit dem Fang und der Umsiedlung von Zauneidechsen zu beauftragen. Da die Umsiedlung mit dem Nachstellen und Fangen und möglicherweise auch Verletzen von Zauneidechsen verbunden ist und auch bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Tötungen und Verletzungen bei der Baufeldräumung nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist bei der oberen Naturschutzbehörde (LLUR) eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzuholen (siehe BVerwG-Urteil vom 14.07.2011, AZ. 9 A 12/10, "Freiberg-Urteil"). Vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldräumung und der Baumaßnahmen ist durch wirksame Abzäunungen sicher zu stellen, dass Flächen mit Zauneidechsenvorkommen nicht als Fahrwege oder Baustellennebenflächen genutzt werden und der Eintrag von Staub in die Zauneidechsen-Lebenräume minimiert wird.	Zu l2) Da es in diesem rechtlichen Zusammenhang nicht um Beschädigung von Lebensstätten geht, sondern um Verletzungen von Individuen, können die umzusiedelnden Individuen in die vorhandenen Lebensräume der Metapopulation, nämlich die Grönauer Heide oder die im Zuge des Baus der BAB 20 und B 207neu geschaffenen Biotope umgesetzt werden. Die Ausnahmegenehmigung wird beantragt.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 m)	• In der Artenschutzfachlichen Betrachtung (LUTZ 26.10.2013) wird davon ausgegangen, dass keine Sicherheitsbeleuchtung für die bis zu 46 m hohen Gebäude erforderlich sei. Dies widerspricht aber der Darstellung in der Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung von 25.06.2013. Demnach ist der Turm im Gewerbegebiet GE 5 bei einer Höhe von 46 m über Grund mit einer Nachtkennzeichnung zu versehen.	Zu m) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen wird Folgendes klarstellend ergänzt: In jedem Fall ist ein Turm innerhalb des GE 9 mit Höhe 62 m üNHN mit einer Nachtkennzeichnung zu versehen (Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung). Das ist in der Regel ein dauerhaftes (nicht blinkendes) Licht. Im Übrigen sind negative Wirkungen solcher Flugsicherungsbeleuchtungen auf bodengebundene Flora und Fauna sowie Brutvogelbestände nicht bekannt.	Kenntnisnahme
n)	• Gemäß den Ergebnissen der "Floristischen und faunistischen Aktualisierungskartierung 2013" (LEGUAN GMBH 06.11.2013) sind durch die B-Planung die einzigen Standorte der Pflanzenarten Sand-Strohblume und Gewöhnlicher Dost innerhalb des Untersuchungsgebietes betroffen. Die Bestände sind deshalb entsprechend der gutachterlichen Empfehlung vor einer Baufeldräumung an geeignete Standorte, die zu deren Erhalt langfristig sichergestellt werden kann, umzusiedeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme sind Biologen/Biologinnen mit speziellen Fachkenntnissen der Ökologie und Biologie von Pflanzen und Erfahrungen mit der Umsiedlung von Blütenpflanzen zu beauftragen. Die UNB kann die Genehmigung zur Umsiedlung an geeignete Flächen im Naturschutzgebiet in Aussicht stellen. Für die Umsiedlung (Entnahme) von Sand-Strohblumen ist eine Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) einzuholen.	Zu n) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Umsiedlung der Pflanzenarten Sand-Strohblume und Gewöhnlicher Dost wird durch ein Biologenbüro (Leguan GmbH) begleitet und umgesetzt. Die Beantragung der erforderlichen Genehmigungen ist derzeit noch in Bearbeitung.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 **(B) Natura 2000**			
o)	• In der FFH-Verträglichkeitsstudie (LUTZ 26.10.2013) wird in Kapitel 3.2.1 (Prioritäre Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie) nicht auf die aktuellen Kartierungsergebnisse eingegangen (PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHNEIDER GMBH 2012: Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebieten in Schleswig-Holstein 2007-2012. Textbeitrag zum FFH-Gebiet Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee; erstellt am 30.07.2012.). Stattdessen wird ein Passus aus der FFH-Verträglichkeitsstudie zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Flughafens (KIFL 2007) wörtlich wiedergegeben.	Zu o) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die aktuellen Kartierungsergebnisse wurden in den Unterlagen berücksichtigt (vgl. Abb. 4). Die Lage und Ausdehnung der Lebensraumtypen wird entsprechend dargestellt. Der Text entspricht den offiziell im Internet bereitgestellten Informationen. Der noch unveröffentlichte Textbeitrag aus 2012 wird entsprechend eingearbeitet.	Teilweise zu berücksichtigen
p)	• In der FFH-Verträglichkeitsstudie fehlt in Tabelle 2 die 2013 im "Schönen Dreieck" erfasste und im Text erwähnte Vogelart Pirol (Saager 19.05.2013).	Zu p) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Tabelle im Text wird entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen
q)	• In der Tabelle 3 (S. 38) der FFH-Verträglichkeitsstudie (LUTZ 26.10.2013) wird der prioritäre FFH-Lebensraumtyp 91D0* Moorwälder als "nicht empfindlich" gegenüber Stickstoffeinträgen eingestuft. Dies ist falsch. Die Grundschicht von Moorwäldern setzt sich in typgerechter Ausprägung aus Torfmoosen und Arten der nährstoffarmen Standorte zusammen. Es ist ein Critical Load von 10 bis 15 kg N/ha*a (Wert der Berner Liste für Wälder der gemäßigten Breiten) und eine Bagatellschwelle (Irrelevanzschwelle) von 0,30 kg N/ha*a anzusetzen (KIFL 2007).	Zu q) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Tabelle im Text wird entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 r)	• In Kapitel 5.2 der FFH-Verträglichkeitsstudie (LUTZ 26.10.2013) wird festgestellt, dass es zu keinem Zusammenwirken der durch das Projekt Flughafenausbau und durch die B-Planung verursachten Stickstoffeinträge komme. Dies ist falsch. Es ist fachlich und rechtlich unbestreitbar, dass die Stickstoffeinträge der verschiedenen Pläne und Projekte in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung kumulativ zu berücksichtigen sind. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster zum Kraftwerk Lünen sind bei der Prüfung, inwieweit die Bagatellschwelle überschritten wird, alle Einwirkungen durch realisierte oder anhängige Parallelvorhaben einzustellen (OVG Münster, Urteil vom 01.12.2011 Az. 8 D 58/08.AK). Dies wurde vom Bundesverwaltungsgericht in der Revisionsentscheidung zum oben genannten OVG-Urteil bestätigt (Entscheidung des BVerwG vom 05.09.2012; Az. 7 B 24.12; Leitsatz: "*Überschreitet schon die Vorbelastung eines Natura-2000-Gebiets mit Schadstoffen die durch Critical Loads markierte Erheblichkeitsschwelle des Art. 6 Abs. 3 FFH-RL, so sind zur Beurteilung der Frage, ob Zusatzbelastungen des Gebiets durch ein zur Genehmigung gestelltes Projekt ausnahmsweise irrelevant und damit gebietsverträglich sind, neben den Auswirkungen dieses Projekts summativ auch diejenigen anderer bereits hinreichend verfestigter Projekte zu berücksichtigen*."). In der Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT GmbH 2013) werden korrekterweise die Stickstoff-Einträge durch den Ausbau des Flughafens bei der Berechnung der maximal zulässigen Zusatzeinträge durch das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt. Im Gegensatz zur FFH-Verträglichkeitsstudie kommt die Luftschadstoffuntersuchung zum Ergebnis, dass restriktive Festsetzungen zur Abgasreinigung und zur Mindesthöhe des Schornsteins des Blockheizkraftwerks und sonstiger vergleichbarerer Verbrennungsanlagen erforderlich sind, um erhebliche zusätzliche Stickstoffeinträge sicher auszuschließen und eine FFH-Verträglichkeit sicherzustellen. Es wurden allerdings auch in der Luftschadstoffuntersuchung nicht alle hinreichend verfestigten Pläne und Projekte vollständig berücksichtigt (siehe unten).	Zu r) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, Nach BALLA et al. (2013) sind ein vorhabenbezogenes absolutes Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ ha * a und eine rezeptorbezogene Bagatellschwelle von 3 % des jeweiligen Critical Loads zu beachten. Beide Schwellenwerte sind als sehr niedrig und der Zielsetzung der FFH-Richtlinie entsprechend vorsorgeorientiert einzustufen. Mit dem Bewertungsansatz werden alle Anforderungen, die sich aus den fachlichen und rechtlichen Maßstäben für die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergeben, berücksichtigt. Zugleich handelt es sich um einen praxistauglichen Bewertungsansatz, der auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung trägt. Für die Größenordnung von 0,3 kg N/ ha *a für den vorhabenbezogenen Stickstoffeintrag in ein FFH-Gebiet sprechen verschiedene Argumente: Einträge in dieser Größenordnung liegen deutlich unterhalb der messtechnischen Erfassbarkeit und deutlich unterhalb jeder bekannten Schwelle von Zusatzbelastungen, die negative Wirkungen für die Biodiversität auslösen können; unterhalb dieser Größenordnung ist eine Ermittlung von Belastungen und Beeinträchtigungen mit derzeit verfügbaren Modellen und Eingangsdaten auch aufgrund der Unsicherheiten und fehlenden statistischen Signifikanz nicht mehr sinnvoll möglich. Zusatzbelastungen eines Vorhabens in dieser Größenordnung stellen somit lediglich ein theoretisches Risiko dar und können keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auslösen. Somit können auch nur diejenigen projektbezogenen Zusatzbelastungen, die oberhalb dieses Abschneidekriteriums liegen, für eine kumulative Prüfung mit weiteren Projekten und deren gemeinsamer Wirkung geprüft werden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
s)	• In der Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT GmbH 11.10.2013) wurden bei den Berechnungen der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet als anlagenbezogene Emissionen nur die Emissionen einer möglichen Blockheizkraftwerkanlage (BHKW-Anlage) und der Gebäudeheizungen, nicht aber mögliche produktionsbedingte Emissionen, z.B. aus der Glasfaserproduktion, berücksichtigt (s. auch unten unter IV. Zum Klimaschutz). Desweiteren müssen die zusätzlichen Stickstoffdepositionen, die aufgrund des im Verfahren befindlichen B-Plans 10.05.00 - Teilbereich II, des B-Plans 10.04.00 Blankensee/Alter Dorfkern sowie der B-Pläne der Gemeinde Groß Grönau zu erwarten sind, kumulativ berücksichtigt werden. Insgesamt dürfen alle Stickstoffdepositionen der Pläne und Projekte zusammen den Schwellenwert von 3% der jeweiligen für die einzelnen FFH-Lebensräume spezifischen "critical loads" für Stickstoff nicht überschreiten.	Zu s) Die Stellungnahme wird auf folgende Weise berücksichtigt: Die Luftschadstoffuntersuchung hat sich auf die Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition in dem FFH-Gebiet beschränkt. Dabei wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch, die Bauleitplanung bedingt sein können. Die Abluft der Glasfaserproduktion enthält demgegenüber den Angaben des Betreibers entsprechend keine relevanten Stickstoffanteile. Die mit der Energieerzeugung für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen wurden durch die Annahme eines BHKW berücksichtigt. Aus Gründen der Genauigkeit der Depositionsberechnung, der Bestimmungsgrenzen für Stickstoffverbindungen sowie natürlicher Schwankungen stellen Werte für eine Zusatzbelastung von 0,1 kg N/(ha·a) ein Abschneidekriterium dar, das die Grenze des Bereiches markiert, unterhalb dessen keinerlei planbedingte Auswirkungen durch den Stickstoffeintrag erfolgen. In diesem Fall ist die Bewertung auch unabhängig von einer möglicherweise bestehenden Vorbelastung. Diese kürzlich vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) eingeführte Schwelle ist zu unterscheiden von der o.g. höchstrichterlich bestätigten Irrelevanzschwelle (Bagatellschwelle) von 3% des critical loads für die Zusatzbelastung. In großen Teilen der FFH-Gebiete wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 t)	• Die Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4 ist entsprechend anzupassen. Die UNB schlägt in Anlehnung an den Leitsatz der Entscheidung des BVerwG (s.o) folgende Formulierung vor: *"Im Gewerbegebiete können Stickoxid emittierende Blockheizkraftwerke und sonstige vergleichbare Verbrennungsanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Stickstoffeinträge der Anlagen auch bei summativer Berücksichtigung der Stickstoffeinträge durch alle anderen hinreichend verfestigten Pläne und Projekte insgesamt die Relevanzschwelle von 3 % der jeweiligen Critical Loads der FFH-Lebensräume im benachbarten FFH-Gebiete DE 2130-391 "Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee" nicht überschreiten".*	Zu t) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Zur Klarstellung wird die Berücksichtigung von kumulativ einwirkenden Vorhaben bei der Einhaltung der Relevanzschwelle von 3% des critical load-Wertes in der Begründung ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt ergänzt: *„4. Im Gewerbegebiet können Stickoxid emittierende Blockheizkraftwerke und sonstige vergleichbare Verbrennungsanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern* *a) die elektrische Leistung maximal 10 MW beträgt, der Ausstoß an Stickoxiden (NOx) durch Filteranlagen um mindestens 95 % reduziert wird und die Abgase durch einen mindestens 25 m hohen Schornstein abgeleitet werden, oder* *b) gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die jeweilige Anlage die Relevanzschwelle von 3% für den Stickstoffeintrag im benachbarten FFH-Gebiet DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ ~~durch die jeweilige Anlage~~ nicht überschritten wird.*	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 weiter t)		Die Begründung (Kap. 3.1) wird wie folgt ergänzt: *„Zwar wird die FFH-Verträglichkeit bei Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auch auf der Vorhabenebene geprüft, eine Behandlung des möglichen Konfliktes ist aber bereits auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde daher dieses Gutachten erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Vorhaben im Plangebiet zu ermitteln. Als Konfliktpotenzial wurde dabei die Errichtung von Blockheizkraftwerken als maßgeblicher Emittent für die Schadstoffkomponente Stickstoff identifiziert. Es wurde daher die vorliegende textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen, um für den Schutz des FFH-Gebiets Vorsorge zu treffen.* *In Anbetracht der sich noch entwickelnden Rechtsprechung zum Thema Europäische Schutzgebiete kann noch nicht sicher vorhergesagt werden, ob diese Festsetzung auch in aller Zukunft ausreichend rechtssicher ist. Bei Nicht-Wirksamkeit dieser Festsetzung wäre zwar das Ziel einer vorsorgenden Festsetzung nicht erreicht, das Gesamtkonzept des B-Plans wäre aber nicht in Frage gestellt, da die Kontrolle lediglich auf die Vorhabenebene verschoben wäre. Zudem würde die Hansestadt Lübeck in so einem Fall prüfen, ob durch ein Planänderungsverfahren erneut Festsetzungen in Anpassung an die dann aktuelle Rechtsprechung aufgenommen werden können. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Planung ist auch ohne die Festsetzung gesichert.“*	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.1		
u)	Im Interesse der Rechtssicherheit wird empfohlen, die Unterlagen zum B-Plan entsprechend den obigen Anmerkungen zu den Belangen Arten-schutz und Natura 2000 zu überarbeiten.	Zu u) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Siehe Abwägung zu i) bis t).	Teilweise zu be-rücksichti-gen
	IV - Zum Klimaschutz (Ansprechpartnerin: Frau Schäfers, Tel 1223983) **V - Gesundheitsschutz** **Immissionen: Luft** (Ansprechpartnerin: Frau Schäfers, Tel 1223983)		
v)	Die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung des Büros Lairm Consult GmbH vom 11. Oktober 2013 führen zu einer Einschränkung der evt. Er-richtung eines BHKW im Plangebiet aufgrund der zu erwartenden NOx-Emissionen. Da die Kraft-Wärme-Kopplung für den Belang des Klimaschutzes jedoch wünschenswert ist, sollte eine Einschränkung formuliert werden, die nicht über das Ziel hinausschießt und neben der Reduktion von NOx-Emissionen auch Optionen für die klimafreundliche Energieerzeugung vor Ort offenhält. Das der Einschränkung zugrunde liegende Gutachten bleibt diesbezüglich jedoch unvollständig. Hier die wesentlichen Kritikpunkte:	Zu v) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Derzeit liegen keine konkreten Pläne für die Ener-gieversorgung für das Plangebiet vor, so dass ledig-lich eine exemplarische Prüfung zum Nachweis der prinzipiellen Machbarkeit möglich ist. BHKW sind unter dem Gesichtspunkt der CO_2-Reduzierung als positiv zu betrachten. An diesem Standort wurde jedoch auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung eines BHKW abgese-hen, da diese Anlagen unter dem Aspekt des Stick-stoffeintrages im benachbarten FFH-Gebiet hier nicht optimal sind. Das sich die gewerblichen Flächen in Besitz eines Eigentümers befinden, kann davon ausgegangen werden, dass eine abgestimmte Energieversorgung erfolgt.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 w)	· Emissionen der BHKW-Anlage (Absatz 5.2.1) Es gibt verschiedene Brennstoffe und verschiedene Arten der Energieerzeugung in BHKWs. Im Gutachten wurde pauschal mit einem NOx-Ausstoß von 500 mg/m3 im Abgas kalkuliert, entsprechend des Grenzwertes für Verbrennungsmotoranlagen gemäß 5.4.1.4. TA Luft. Für BHKWs der hier betrachteten Größenordnung sind aber auch andere Antriebe möglich: so z.B. der Erdgas-Gasturbinen-Antrieb. Diese Anlage würde dem Absatz 5.4.1.5. der TA-Luft zugeordnet werden und einen weit kleineren Rechenansatz für den NOx-Ausstoß liefern: 75 mg/m3 im Abgas.	Zu w) Der Stellungnahme wird gefolgt. Um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen, wurde ein worst case-Ansatz zugrunde gelegt. Der gewählte Anlagentyp ist mit den derzeit typischerweise von den Stadtwerken Lübeck betriebenen Anlagen vergleichbar. Der Betrieb anderer Anlagenarten mit geringeren Emissionen wäre grundsätzlich möglich und empfehlenswert.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 x)	· <u>Emissionen der Gebäudeheizungen (I.)</u> In Kapitel 5.2.2 des Gutachtens wird den fiktiven Gebäuden ein durchschnittlicher Wärmebedarf von 200 kWh/m2*a zugeordnet. Dieser Wert muss im Neubau aber bereits seit den 80er Jahren laut EnEV unterschritten werden. Die EnEV wurde mehrfach überarbeitet und heutige Neubauten verbrauchen im Schnitt nach unserer Kenntnis deutlich weniger als 100 kWh/m2*a. Hier bitten wir um die Benennung der Quelle für die Annahme.	Zu x) Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Ermittlung der Emissionen aus den Gebäudeheizungen im Plangebiet wurde ein durchschnittlicher erforderlicher Wärmebedarf von 200 kWh/(m² a) angesetzt, wobei als Bezugsgröße die Gebäudegrundflächen der vorläufigen Hallen- und Gebäudeplanung zugrunde gelegt wurden. Dies stellt lediglich eine grobe Abschätzung dar, da derzeit nicht abzusehen ist, welcher Heizbedarf konkret für jedes Gebäude erforderlich ist. Für neue Wohngebäude ist typischerweise von etwa 200 kWh/(m² a) auszugehen, für Büronutzungen im Mittel nur von etwa der Hälfte. Diese konservative Abschätzung für neue Wohngebäude folgt dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10.04.00 der Hansestadt Lübeck vom 25.04.2013. Für Produktions- und Lagerhallen ist der Heizbedarf sehr unterschiedlich, so dass keine konkreten Annahmen zurzeit möglich sind, er dürfte jedoch unterhalb der Anforderungen für Büronutzungen liegen. Da es sich hier um hohe Hallen handelt, wurde im Mittel der doppelte Wert für Büronutzungen zugrunde gelegt, um entsprechende Sicherheiten zu enthalten. Für die Stickstoffeinträge im Bereich des FFH-Gebiets zeigt sich, dass die Einträge durch die Gebäudeheizungen auch mit den gewählten Ansätzen von untergeordneter Bedeutung sind.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 y)	· <u>Emissionen der Gebäudeheizungen (II.)</u> Falls das Plangebiet ein BHKW bekäme, wären Einzelheizungsanlagen in den Gebäuden entbehrlich, da sie mit Fernwärme versorgt werden könnten. Im Prinzip sind die Gebäudeheizungen dann im Gutachten doppelt bilanziert.	Zu y) Der Stellungnahme wurde auf folgende Weise gefolgt: Für die Eingangsdaten wurden Annahmen zur sicheren Seite getroffen, da detaillierte Angaben zum konkret geplanten Betrieb zurzeit nicht vorliegen. Die im Gutachten gewählten Ansätze stellen somit eine worst case-Abschätzung dar, um die grundsätzliche Machbarkeit der Planung zu prüfen.	Zu berücksichtigen
z)	· <u>Emissionen des anzusiedelnden Gewerbes</u> Zu möglichen Emissionen der Gewerbebetriebe auf dem Gelände wurde keine Aussage gemacht, obwohl im Gutachten auf die anvisierte Errichtung eines energieintensiven Glasfaserkabelwerks hingewiesen wird. Im Immissionsschutz-Gutachten zum Bauantrag der Glasfabrik (2571/2013) werden die Lärmimmissionen von 3 Heizkesseln und 2 BHKW-Modulen ermittelt, nicht aber deren NOx-Emisionen, die erheblich sein dürften!	Zu z) Der Stellungnahme wurde auf folgende Weise gefolgt: Zur Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition in dem FFH-Gebiet wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch die Bauleitplanung bedingt sein können. Die Abluft der Glasfaserproduktion enthält demgegenüber den Angaben des Betreibers entsprechend keine relevanten Stickstoffanteile. Die mit der Energieerzeugung für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen wurden durch die Annahme eines BHKW mit hoher Leistung exemplarisch berücksichtigt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 aa)	**Fazit:** Die planungsrechtliche Festsetzung 4 zu BHKW und sonstigen Verbrennungsanlagen ist in dieser Form nicht geeignet, die NOx-Emissionen im Plangebiet zu minimieren. Die Größenbegrenzung für Verbrennungsanlagen im Plangebiet könnte im Gegensatz dazu führen, dass mehrere separate Wärmeerzeugungsanlagen insgesamt zu mehr NOx-Emissionen und mehr CO_2-Emissionen führen, als eine zentrale Lösung. Wir empfehlen stattdessen die Erstellung eines umfassenden Energiekonzeptes für das Gebiet, welches den Energiebedarf aller (gewerblichen) Nutzungen im Blick hat. Als Ergebnis wäre eine Kontingentierung für die Betriebe ebenso möglich wie – falls rechtlich möglich - eine zentrale Energieversorgung mit Anschlusszwang.	Zu aa) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Derzeit liegen noch keine konkreten Pläne für die Energieversorgung für das Plangebiet vor, so dass lediglich eine exemplarische Prüfung zur Sicherstellung einer Umsetzbarkeit gegeben und möglich ist.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1			
	Immissionen: Lärm (Ansprechpartner: Herr Hellberg, Tel 1223942)		
ab)	Aus der Sicht der Lärmminderungsplanung ist nicht nachvollziehbar, dass bei der Geräuschkontingentierung die Triebwerksprobeläufe nicht miteinbezogen werden. Da die Triebwerksprobeläufe erhebliche Belästigungen durch die hohe Schallleistung hervorrufen können, sind schalldämmende Einhausungen aus Lärmminderungsgründen umzusetzen. Daher sollte in den B-Plan aufgenommen werden, dass die berechnete Geräuschkontingentierung nur dann zum Tragen kommt, wenn die Triebwerksprobeläufe in schalldämmenden Einhausungen stattfinden.	Zu ab) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der durch das Umweltbundesamt (UBA) herausgegebenen Schrift "Texte 37/2009: Methodik zur Ermittlung der Geräuschimmissionen bei Triebwerksprobeläufen von Dr. Thomas Schenk, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin (11/2009)" sind Triebwerksprobeläufe wie folgt definiert: *"Ein Triebwerksprobelauf ist der Betrieb der Triebwerke eines Luftfahrzeuges zum Zwecke der Diagnose von Funktionen und Baugruppen des Luftfahrzeuges im Rahmen der routinemäßigen Wartung des Luftfahrzeuges oder bei außerplanmäßigen Kontrollen und Instandhaltungsarbeiten. Das Luftfahrzeug wird hierbei auf einen hierzu bestimmten Stellplatz oder in einer hierzu bestimmten Einrichtung positioniert. Die routinemäßigen Kontrollen der Funktionsfähigkeit des Luftfahrzeuges vor dem Start (auch während des Rollens zum Start; Pre-Takeoff Check) bzw. nach Landungen zählen nicht als Triebwerksprobelauf."* Letztere (die routinemäßigen Kontrollen der Funktionsfähigkeit vor dem Start) müssen in den Berechnungen der Lärmschutzbereiche gemäß AzB (Anleitung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen vom 19. November 2008 (BAnz. Nr. 195a vom 23. Dezember 2008) berücksichtigt werden und wurden in dem vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachten zum Flug- und Bodenlärm der ACCON GmbH (Ausbau Flughafen Lübeck. Lärmphysikalisches Gutachten zum Flug- und Bodenlärm. Planfeststellungsunterlage E – 1.1, August 2007) auch berücksichtigt. Darüber hinaus wurden in dem ACCON-Gutachten aber auch Triebwerksprobeläufe im Sinne der o. g. Definition berücksichtigt (dort mit "Line check S 5.2" bezeichnet).	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 weiter ab)		Im Berechnungsmodell wurde dazu eine Punktschallquelle auf dem Vorfeld im Bereich des neuen Hangars südlich der Start- / Landebahn angeordnet, die mit einem Schallleistungspegel von 136 dB(A) (Idle-Betrieb) und einer Einwirkzeit von 20 Minuten je Probelauf für zwei Probeläufe pro Tag jeweils tagsüber berücksichtigt wurde. Flugplätze unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und fallen damit auch nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Insofern können die Triebwerksprobeläufe auch nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm in der Geräuschkontingentierung Berücksichtigung finden. Triebwerksprobeläufe sind gemäß Anleitung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen (AzB) bei der Ermittlung des Fluglärms nicht zu berücksichtigen. Selbst wenn man eine Einordnung der Triebwerksprobeläufe als Gewerbelärm unterstellen würde, wäre rechtlich unklar, wie die Geräuschimmissionen der Triebwerksprobeläufe zu berechnen wären (Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung von Boden, Meteorologie, Dämpfung / Abschirmung durch Bebauung/Bewuchs usw.). Die vorliegenden Daten zu den Schallemissionen für Triebwerke wären für eine Zuordnung und Berechnung als Gewerbelärm umfänglich zu ergänzen.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.1 weiter ab)		Zutreffend kommt der Autor der o. g. UBA-Schrift, Dr. Schenk, daher zu dem Schluss, dass die Anwendung der Berechnungsmethodik der AzB auch für Triebwerksprobeläufe einen *"methodischen Bruch"* darstellen würde (insbesondere durch die fehlende Möglichkeit der Berücksichtigung von Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg). Man wäre folgerichtig gezwungen, (andere) Berechnungsvorschriften zu verwenden, die zumindest die schallabschirmende Wirkung von Hindernissen berücksichtigen müssten (streng genommen auch die Schallabstrahlung aus einer geschlossenen Halle). Für die Forderungen, *"schalldämmende Einhausungen für die Triebwerksprobeläufe umzusetzen*" sowie die im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Emissionskontingente und Zusatzkontingente erst dann anzuwenden, *"wenn die Triebwerksprobeläufe in schalldämmenden Einhausungen stattfinden"*, fehlen im Verfahren zum Bebauungsplan 10.03.00 allgemein die Rechtsgrundlagen. Die Standorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und liegen im Zuständigkeitsbereich der Planfeststellung.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.2 BUND, Landesnaturschutzverband (LNV) Schleswig-Holstein, AG-29 20.12.2013		Kenntnis-nahme
a)	<u>Vorbemerkung</u> Die Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen des Landesnaturschutzverbandes Schleswig-Holstein (LNV) AG-29, Burgstraße 4, 24103 Kiel	Zu a) Kenntnisnahme.	
b)	Es wird anerkannt an, dass einige unserer Kritikpunkte gegenüber der ersten Auslegung des Planes in der jetzt vorgelegten Fassung durch entsprechende Korrekturen berücksichtigt und aus heutiger Sicht ausgeräumt erscheinen. Allerdings bestehen mehrere dargestellte Planungsrisiken fort, und es sind Planungselemente neu eingebracht worden, deren Abhandlung als höchst problematisch betrachtet wird, da sie mit dem geltenden Natur- und Umweltrecht und der diesbezüglichen Rechtsprechung nicht vereinbar sind.	Zu b) Kenntnisnahme.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.2 c) Insbesondere wird die geplante Zulassung der Errichtung und des Betriebes von einem oder mehreren Blockheizkraftwerken mit einer Gesamtleistung von 10 MW elektrischer Leistung als unverträglich mit dem gebotenen Schutz der angrenzenden FFH- und NSG-Biotope vor zusätzlichen Stickstoffeinträgen beurteilt.	Zu c) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen durch betriebsbedingte Stickstoffimmissionen des Gewerbegebietes auf empfindliche FFH-Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes werden im Rahmen der FFH-VP (vgl. Lutz 2013) und außerhalb von FFH-Gebieten im Kapitel 9.1.4.5 "Umweltschadensgesetz" der Begründung zum B-Plan betrachtet. Zur Bewertung der Stickstoffdepositionen im Bereich des östlich gelegenen FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee wurden die Zusatzbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet gutachterlich ermittelt (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Oktober 2013) und eine Festsetzung zur Vermeidung zusätzlicher Stickstoffdepositionen getroffen (s. textliche Festsetzung 4). Die Immissionsprognose wurde für die Beurteilung potenzieller Beeinträchtigungen empfindlicher FFH-Lebensraumtypen herangezogen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.2		
d)	Im Einzelnen wird wie folgt Stellung genommen: 1. Im B-Plan-Entwurf Teil B - Text I.4. werden Festsetzungen zum Schutz des benachbarten FFH-Gebietes vor der Überschreitung zulässiger Toleranzwerte für Stickoxid-Einträge getroffen. Die in den Unterlagen geführten Nachweise für die (mögliche) Einhaltung der Grenzwerte sind unrealistisch und in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft. 1.1 Für die Ermittlung der Stickoxid-Emissionswerte ist *die* Feuerungsleistung des zugeführten Energieträgers zugrunde zu legen, die für die zugelassene elektrische Leistung von 10 MW erforderlich ist. Bei dem max. elektrischen Wirkungsgrad heutiger BHKWs zwischen 40% und 45% liegt der (Feuerungs-)Leistungsbedarf bei mind. 23 KW. Damit liegen die im Verbrennungsprozess anfallenden Stickoxide um ca. das 2,3fache höher als in der Luftschadstoffuntersuchung (Lairm, Okt. 2013) angenommen wird. Darin wird von einem Leistungsbedarf von 10 KW ausgegangen.	Zu d) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Leistung für das BHKW-Modul ist die gesamte (thermische) Leistung angegeben, so dass eine korrekte Berechnung der Emissionen erfolgt ist. Die elektrische Leistung liegt demgegenüber niedriger.	Nicht zu berücksichtigen
e)	1.2 Nach dem gegenwärtigen Stand der Technik (SCR/SNCR-Verfahren) ist eine Reduktion der Stickoxid-Emissionen um 95 % ein Maximalwert, dessen kontinuierliche Einhaltung schwerlich gewährleistet werden kann. Bei einem realistisch erwartbaren Reduktionswert von 90 % steigen die tatsächlichen Stickoxid-Emissionen jedoch bereits auf das Doppelte.	Zu e) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an die Abgasfiltertechniken sind sehr anspruchsvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 f)	1.3 Unter Berücksichtigung der unter 1.1 und 1.2 aufgeführten Aspekte liegt die Stickstoff-Deposition aus dem Gewerbepark im FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Blankensee und Grönauer Moor" mindestens um den Faktor 3 höher als im FFH- Gutachten von Lutz dargestellt wird. Zur Beurteilung der Frage, ob diese Depositionswerte rechtlich tolerabel sind, müssen kumulierend *die* Depositionswerte in das FFH-Gebiet hinzu gerechnet werden, die auf der Grundlage des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses zum parallel vorgesehen Ausbau des Flughafens Lübeck mit der geplanten Steigerung des Flugverkehrs zu erwarten sind. Die für den vorliegenden Fall maßgebenden Werte liegen nach Mierwald (PF - Unterlage E-6.1.1, Nov. 2007 Beurteilungspunkte P3 und P8 (Lage s. Abb. 33)) bei 1,35 kg N/ha und a bzw. 2,86 kg N/ ha und a. Sie liegen damit weit oberhalb des Wertes von „unterhalb von 0,2 kg N/ha und a" der im Lairm-Gutachten als Zusatzbelastung in der Berechnung eingesetzt wird. Offensichtlich wurde fälschlicherweise der Ist-Zustandswert vor Ausbau übernommen.	Zu f) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Aus Gründen der Genauigkeit der Depositionsberechnung, der Bestimmungsgrenzen für Stickstoffverbindungen sowie natürlicher Schwankungen stellen Werte für eine Zusatzbelastung von 0,1 kg N/(ha·a) ein Abschneidekriterium dar, das die Grenze des Bereiches markiert, unterhalb dessen keinerlei planbedingte Auswirkungen durch den Stickstoffeintrag erfolgen. In diesem Fall ist die Bewertung auch unabhängig von einer möglicherweise bestehenden Vorbelastung. Diese kürzlich vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) eingeführte Schwelle ist zu unterscheiden von der o.g. höchstrichterlich bestätigten Irrelevanzschwelle (Bagatellschwelle) von 3% des critical loads für die Zusatzbelastung. In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das obige Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Dabei wurden Schadstoffkarten für den Planfall „Flughafen“ ausgewertet. Insbesondere an den angeführten Beurteilungspunkten P3 und P8 ergeben sich keine Zusatzeinträge oberhalb des Abschneidekriteriums durch die vorliegende Bauleitplanung.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 g)	1.4 Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Toleranzschwelle von 3% zusätzlicher Stickstoff-Deposition in Bezug auf die Critical Loads der geschützten Biotoptypen des FFH-Gebiet, bereits allein durch die Stickstoff-Einträge aus dem Gewerbepark deutlich überschritten werden. Werden die Depositionswerte aufgrund der beabsichtigten und (rechtlich genehmigten) Steigerung des Flugverkehrs auf der Grundlage des planfestgestellten Flughafenausbaus - wie es rechtlich geboten ist - kumulierend hinzu gerechnet, entsteht eine zusätzliche Gesamtbelastung, die zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen FFH-Biotoptypen innerhalb und außerhalb des FFH-Gebietes führen werden. Die Planung wird deshalb wegen faktisch nicht möglicher Einhaltung der Toleranzgrenze für zusätzliche N-Deposition in das FFH-Gebiet als rechtswidrig angesehen.	Zu g) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Bei der Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch die Bauleitplanung bedingt sein können. Die mit der für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen aufgrund der Energieerzeugung wurden durch die Annahme eines BHKW mit maximal 10 MW Gesamtleistung berücksichtigt. In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Unter Zugrundelegung des Prognose-Planfalls für den Flughafen wurden die Vorbelastungen hinreichend berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
h)	2. Die NSG-Verordnung von 2013 führt im § 4 Punkt 11. als Verbots-Tatbestand auf *„die Lebensräume der Pflanzen und der Tiere zu beseitigen oder nachteilig zu verändern, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen".* Eine nachteilige Veränderung der gegenüber Nährstoffeinträge hochempfindlichen Lebensräume des an den Gewerbepark angrenzenden Naturschutzgebietes (u.a. Sandtrockenrasen mit einem Critical Load von 8–15 kg N/ ha und a) ist jedoch zweifelsohne durch die Einbringung chemischer Stoffe in Form der zusätzlichen N-Deposition zu erwarten. Im Widerspruch zur Darstellung von Lutz im Umweltbericht verstößt die Planung eindeutig auch gegen die geltende NSG-Verordnung.	Zu h) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Den Ergebnissen für die prognostizierten Stickstoffeinträge im FFH-Gebiet entsprechend werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine relevanten Zusatzeinträge oberhalb des Abschneidekriteriums erzeugt bzw. kumulativ das Relevanzkriterium von 3% der Critical Load-Werte eingehalten. Die Planung verstößt somit nicht gegen geltendes Recht.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.2		
i)	3. Der B-Plan-Entwurf enthält keinerlei Festsetzungen über die Verwendung der beim Betrieb der/des BHKW in großem Umfang erzeugten Wärmeenergie. Es existiert damit keine Nutzungsverpflichtung zum Einsatz als Heizwärme oder als Prozesswärme in der It. Pressemeldungen im Gebiet beabsichtigte Glasfaserproduktion. Im Hinblick auf die gebotene Minimierung von C02- Emissionen bzw. auf das diesbezügliche Rahmenkonzept Klimaschutz der Hansestadt wäre jedoch eine zwingende Festlegung zur Nutzung der erzeugten Wärmeenergie erforderlich.	Zu i) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. BHKW sind unter dem Gesichtspunkt der CO2-Reduzierung als positiv zu betrachten. An diesem Standort wurde jedoch auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung eines BHKW abgesehen, da diese Anlagen unter dem Aspekt des Stickstoffeintrages im benachbarten FFH-Gebiet hier nicht optimal sind. Da sich die gewerblichen Flächen in Besitz eines Eigentümers befinden, kann davon ausgegangen werden, dass eine abgestimmte Energieversorgung erfolgt.	Nicht zu berücksichtigen
j)	4. Die ohne Wärmenutzung entstehenden starken Abwärme-Emissionen hätten unter anderem in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die benachbarten geschützten Lebensräume und die dort geschützten Arten im NSG- und FFH-Gebiet untersucht werden müssen, weil direkte oder indirekte negative Wirkungen - z.B. durch die Veränderung der (mikro)-klimatischen Verhältnisse - nicht auszuschließen sind. Die vorgelegten Unterlagen beinhalten keine entsprechenden Untersuchungen und Nachweise. Dieses wird als erheblichen Mangel gerügt.	Zu j) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Produktionsprozess auftretende überschüssige Wärme wird senkrecht nach oben abgestrahlt. Da die Wärme nach oben steigt, verliert sie dabei auch Energie und Temperatur – eine Veränderung des Kleinklimas in Bodennähe ist nicht zu erwarten.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 k1)	5. Die im B-Plan-Entwurf - Text III unter F. festgelegten hinweislichen und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Lutz 2013) beschriebenen Maßnahmen zum Schutz der **Zauneidechse** (FFH-RL Anh. 4-Art) werden als unzureichend und rechtswidrig angesehen. Zum einen verstößt der geplante winterliche Abtrag der Vegetationsdecke im westlichen Vorkommensgebiet der Zauneidechse zu Vergrämung bzw. Verhinderung der Wiederansiedlung im zu überbauenden Bereich gegen das Tötungsverbot. Zauneidechsen überwintern - wie Lutz selbst ausführt - u.a. in Mäuselöchern und Maulwurfsgängen. Mit der Entfernung der Vegetationsdecke werden jedoch nicht nur die vorhandenen Winterquartiere zerstört. Es ist nicht auszuschließen, dass dabei einzelne Tiere direkt oder indirekt, z.B. durch den Frontschild der Planierraupe sowie durch Zerdrücken oder Verschütten getötet werden. Zum anderen sind die Maßnahmen nicht geeignet, den vorhandenen – und offensichtlich auch genutzten Wanderkorridor in die potentiellen Zauneidechsen- Lebensräume der Grönauer Heide zu erhalten. Die von Lutz in der Tabelle 7 (Artenschutztabelle) als „Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahme" dargestellte Ausweichmöglichkeit der Tiere auf das Flughafen-Gelände bei ihrer Wanderung nach Osten geht fehl, weil gem. Planfeststellungsbeschluss mit der Überbauung der angesprochen Wanderwege mit Gebäuden zur Flugzeugwartung und - Stationierung zu rechnen ist. Damit ist dieser Wanderweg versperrt bzw. ungeeignet.	Zu k1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach LEGUAN (2013) besitzen „die trockenen Brachflächen und Trockenrasen im nördlichen Bereich der Hanseaten-Kaserne eine Trittsteinfunktion für Zauneidechsen und sind somit für den Biotopverbund für Zauneidechsen zwischen der Bahnlinie Lübeck-Büchen bzw. der parallel dazu verlaufenden B 207 und der Grönauer Heide förderlich.“ Die Biotope sind nicht als Gesamtlebensraum geeignet und besitzen somit nur Teilfunktion, nämlich als „Wanderraum und Trittstein“. Diese Funktionen können auch gemähte und von Segelflugzeugen genutzte Flächen zumindest teilweise übernehmen (z.B. in Hamburg NSG Boberger Dünen und Fischbeker Heide). Die Darstellung geringer Bedeutung im Jahre 2006 durch LEGUAN (2007) beruht darauf, dass im Zeitraum 2001 bis 2006 (Zeitraum der Untersuchungen von LEGUAN) nur sehr wenige Zauneidechsen vorhanden waren. Die Aussage im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Flughafenausbau bezieht sich nicht auf die Funktion als durchwanderungsfähiger Raum. In KIfL (2007) heißt es dazu, dass „die Wiesen eine Matrix bilden, in denen die kleinflächigen FFH-relevanten Magerrasen und Heiden eingebettet sind, und dafür sorgen, dass eine Lebensgemeinschaft ausgebildet ist, die von den FFH-Lebensraumflächen allein nicht getragen werden könnte. Dieses gilt sowohl für die Reptilienarten Zauneidechse und Kreuzotter als auch für Heuschrecken und Tagfalter.“ Die ausgedehnten Grasfluren des Flughafens sind durchaus für Zauneidechsen durchwanderbar und als Lebensraum geeignet.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 k2)	Sicherzustellen ist stattdessen z.B. die Erhaltung eines offenen (Grün-) Streifens von wenigen Meter Breite entlang des Flughafenzaunes von den Vorkommen der Reptilien am westlichen Rand des B-Plan-Gebietes bis in das Naturschutzgebiet im Osten als Wanderkorridor für die Zauneidechse (und weitere Arten). Förderlich wäre die ergänzende Anlage von Sand- Stein- oder Holzhaufen als Trittsteinhabitate innerhalb des Wanderkorridors.	Zu k2) Die Schaffung von geeigneten Biotopen im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbeparks erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Bebauung im Bereich der Hochbauzone Süd auf dem Flughafen Lübeck sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbeparks für nicht sinnvoll. Aufgrund der dauerhaften Verschattung des Zwischenbereichs ist die Entwicklung von geeigneten Zauneidechsen Lebensräumen eher unwahrscheinlich. Hinsichtlich des Habitatmanagements auf den angrenzenden Flughafenflächen wird ein entsprechender Biotopverbund durch das Grünflächenpflegekonzept des Flughafens gewährleistet. Gem. den Vorgaben des Pflegekonzeptes für den Flughafen (Stand 2012) befindet sich südlich der Landebahn ein mind. 50 m breiter Grünlandstreifen auf dem eine extensive Pflege vorgesehen ist (Mahd 1 x im Jahr frühestens ab 15. Juli mit Abfuhr des Mahdguts; falls erforderlich, 2. Mahd bedarfsweise bei Wuchshöhe von mehr als ca. 30 – 40 cm, in der Regel im September). Daran schließen sich in einer Breite von ca. 170 m dann die ausgedehnten Grünlandflächen an, die von den Segelfliegern für Starts und Landungen genutzt werden. Sollten im südlichen Bereich die Vorhaben gem. Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Flughafens genutzt werden, wird kein Segelflugbetrieb mehr stattfinden und die Flächen können wie die nördlich angrenzenden Flächen gepflegt werden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 weiter k2)		Es ist nicht auszuschließen, dass durch den Verlust der Biotope innerhalb des geplanten Gewerbeparks weniger Zauneidechsenindividuen von der B207 in die Grönauer Heide einwandern. Aber durch ein Ausweichen über die Flächen des Flughafens wird eine Wanderung der Zauneidechse weiterhin möglich sein. Ein Austausch zwischen den Zauneidechsenpopulationen ist damit weiter gegeben. (vgl. auch Stellungnahme Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Artenschutz unter 1.1 zu j) bis l).	
l)	Abschließende Bemerkung Die in dieser Stellungnahme aufgeführten natur- und umweltrechtlichen Unverträglichkeiten und Konflikte resultieren letztlich aus der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes für eine energie- und flächenintensive industrielle (Glasfaser-) Produktionsstätte mit entsprechenden Emissionen und nicht - wie ursprünglich im geltenden F-Plan vorgesehen - für „großflächige und flughafenaffine Gewerbebetriebe" nicht industrieller Prägung. Aus der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft von ökologisch bedeutsamen, hoch sensiblen und deshalb besonders geschützten Gebieten werden nicht die erforderlichen Konsequenzen gezogen durch eine angepasste Ausgestaltung des B-Planes für die durchaus mögliche Ansiedlung von raumverträglichen Gewerbebetrieben.	Zu l) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung auf flughafenaffine Gewerbebetriebe ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Der Begriff „flughafenaffines Gewerbe“ ermöglicht keine konkrete Beschreibung bzw. keine Eingrenzung auf bestimmte Betriebsarten. Beim B-Plan handelt es sich um eine „Angebotsplanung“. Die Auswirkungsbewertung bezieht sich, wie dies in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung üblich und nicht anders möglich ist, auf die getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen des B-Plans sind hinreichend konkret für eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. So sind beispielsweise keine industriellen Nutzungen zulässig. Der Standort bietet optimale Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe. Die im FNP dargestellte Planungsabsicht der Hansestadt Lübeck ist auch nach heutiger Einschätzung städtebaulich sinnvoll. Die Fläche bietet günstige Voraussetzungen für großflächiges Gewerbe auch ohne direkten Flughafenbezug.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.2 weiter l)		Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden untersucht und es sind entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Für die Lebensräume und Arten sowie die formulierten Erhaltungsziele der Natura 2000–Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ ist nicht zu erwarten und des EG-Vogelschutzgebietes „Grönauer Heide“ ist nicht zu erwarten. Insofern werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.3 Stiftung Grönauer Heide 19.12.2013		Kenntnis-nahme
a)	die Stiftung Grönauer Heide ist Eigentümerin des so genannten „Schönen Dreiecks", das östlich an das B-Pian Gebiet angrenzt und als Bestandteil des Naturschutzgebiets Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee einem besonderen Schutz unterliegt. Die Stiftung befürchtet aufgrund der Bebauung im Gewerbepark erhebliche Beeinträchtigungen ihrer Flächen in Hinblick auf die Schutzziele, denen sie verpflichtet ist. Zum o.g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:	Zu a) Kenntnisnahme.	
b)	1. In der Begründung des B-Pians heißt es, dass die geplanten Baumaß-nahmen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensräume des FFH-Gebietes darstellen. Die Flächen des "Schönen Dreiecks" sind zwar nicht Bestandteil des FFH-Gebietes, weisen aber das gleiche Potential wie die Flächen innerhalb des Gebietes auf. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurden die Flächen des "Schönen Dreiecks" 2013 in das NSG einbezo-gen. Der Schutzzweck des NSG, die wertvollen Trocken- und Magerrasen-komplexe mit ihrem seltenen und in der Grönauer Heide besonders vielfäl-tigen Arteninventar, werden durch den Eingriff beeinträchtigt.	Zu b) Der Einwand ist nicht zutreffend. Die Auswirkungen durch betriebsbedingte Stick-stoffimmissionen des Gewerbegebietes auf empfind-liche FFH-Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes werden im Rahmen der FFH-VP (vgl. Lutz 2013) und außerhalb von FFH-Gebieten im Kapitel 9.1.4.5 "Umweltschadensgesetz" der Begründung zum B-Plan betrachtet. Als Ergebnis werden die Lebensraumtypen, welche an den geplanten Ge-werbepark angrenzen (Trocken- und Magerrasen-komplexe der Grönauer Heide) durch die Festset-zungen des B-Plans nicht erheblich beeinträchtigt.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.3			
c)	2. Im Laufe der letzten 5 Jahre sind gerade im Bereich des "Schönen Dreiecks", eine Vielzahl von Maßnahmen (z. B. Gehölzentnahmen, Beweidung) durchgeführt worden, um die Wiederherstellung der für diese mageren Standorte typischen Offenlandbiotope zu befördern. Der Erhalt dieser wertvollen Lebensräume, ein Mosaik aus Trockenrasen und Heideflächen, und ihrer Arten ist gem. § 3 Abs.2 der Schutzgebiets-Verordnung Zweck des Schutzgebiets.	Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer Kartierung im August 2013 wurde die Biotopkartierung aktualisiert und die Vorkommen von nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen erfasst und dargestellt. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Umweltauswirkungen entsprechend bewertet. Als Ergebnis werden die vorhandenen Trockenrasen und Heideflächen durch die Festsetzungen des B-Plans nicht erheblich beeinträchtigt.	Kenntnis-nahme
d)	3. Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Entwicklung der Schutzgebietsflächen in vielfältiger Weise. Insbesondere die Gebäudehöhe von mehr als 60 m in den unmittelbar an die Flächen der Stiftung angrenzenden Bereichen, führt zu Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Gebiet (Veränderung der Licht-, Wärme-, Wasser und Windverhältnisse), die die wertvollen Trocken- und Magerrasenbiotope nachhaltig beeinträchtigen. Damit werden die Bemühungen der Stiftung, auf ihren Flächen die Schutzziele zu verwirklichen, konterkariert.	Zu d) Der Einwand ist nicht zutreffend. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Gebäudehöhen ermittelt. Dabei wurde der Schattenwurf der Gebäude im östlichen Bereich des geplanten B-Plans in Abhängigkeit von der Jahreszeit (Verlauf der Sonne) und der Uhrzeit (Stand der Sonne) dargestellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht sowie in einem separaten Gutachten (Verschattungsstudie TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) dargestellt. Als Ergebnis geht aus dieser Studie hervor, dass der Schattenwurf durch die Bebauung des Gewerbeparks im Jahresverlauf nur in den späten Nachmittagsstunden eine Auswirkung hat. Vormittags und mittags kann die Sonne ohne Einschränkung durch die Bebauung des Gewerbeparks auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Trockenrasenstandorte, einstrahlen.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.3 weiter d)		Im Frühjahr geht die Sonne bereits gegen 18:30 Uhr (MEZ) unter, sodass eine größere Verschattung des angrenzenden Bereiches max. für ca. 2 h gegeben ist. Im Sommer ist der Schattenwurf noch geringer, da aufgrund des Einstrahlwinkels der Sonne die Gebäude nur einen verhältnismäßig kleinen Bereich verschatten und demzufolge keine erheblichen Beeinträchtigungen der an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Bereiche zu erwarten sind. Durch die neue Bebauung sind höchstens geringfügige Änderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Durch die starke Überprägung des Kleinklimas durch die großklimatische Wettersituation kommt es durch das Bauvorhaben nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Trocken- und Magerrasen. Richtigstellung: Die zulässige Turmhöhe im GE 9 beträgt 46 m über Gelände.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.3 e)	4. Im Rahmen der ergänzenden Bearbeitung der Planunterlagen seit Sommer 2013 wurde auch der Schattenwurf betrachtet, der insbesondere im Frühjahr und im Herbst zu erwarten ist. Eine verzögerte Erwärmung im Frühjahr und eine vorzeitige Abkühlung im Herbst beeinträchtigen die für das Gebiet charakteristischen wärmeliebenden Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung. Das gilt insbesondere für die wärmeliebende Zauneidechse, für deren Lebensraumverbesserung im Schönen Dreieck bereits Maßnahmen durchgeführt wurden.	Zu e) Der Einwand ist nicht zutreffend. Wie aus der Verschattungsstudie (TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) hervorgeht, ist eine verzögerte Erwärmung der östlich an den geplanten Gewerbepark angrenzenden Flächen nicht abzuleiten. In den Vormittagsstunden ist eine Besonnung der Flächen ohne Einschränkung möglich. Um 12 Uhr (Höchster Stand der Sonne in Frühjahr und Herbst) befindet sich der Schatten in Richtung Osten und fällt dabei nicht über die Grenzen des geplanten Gewerbeparks hinaus. Um 15 Uhr wird ein kleinflächiger Bereich der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Trockenrasenflächen verschattet. Um 17 Uhr (eine Stunde vor Sonnenuntergang) wird eine größere Fläche der Trockenrasenflächen verschattet. Beeinträchtigungen von Trockenrasenflächen durch eine vorzeitige Abkühlung im Herbst im Bereich der verschatteten Gebiete können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Trockenrasenflächen durch Schattenwirkung vorsorglich berücksichtigt. Als Ausgleich werden geeignete Ackerstandorte zu Trockenrasenflächen im Bereich von Beidendorf entwickelt. In Bezug auf die Zauneidechse ist davon auszugehen, dass im Umfeld von zeitweiligem Schattenwurf betroffenen Trockenrasen ausreichend geeignete Flächen als Lebensraum für die Zauneidechse zur Verfügung stehen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.3 weiter e)		Zur Verbesserung des Lebensraumes für die Zauneidechse wurde im Bereich des sogenannten „Schönen Dreiecks“ ein Eiablageplatz angelegt. Diese Maßnahmenfläche befindet sich nordöstlich des B-Plangeltungsbereiches weit außerhalb des Wirkungsbereiches der Gebäude der Gewerbeflächen.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.3 f)	5. Im Vergleich zum B-Plan aus dem Sommer wird jetzt zusätzlich der Bau eines 10 MW Blockheizkraftwerks ermöglicht. Die davon ausgehenden Emissionen werden als nicht erheblich beschrieben, allerdings unter der Voraussetzung, dass 95% der Emissionen durch die Abgasreinigungsanlage zurückgehalten werden. Diesen Wert im Dauerbetrieb zu realisieren erscheint ambitioniert. Sollte es zu erhöhten Emissionen von Stickoxiden kommen, werden vor allem die die wertvollen Trocken- und Magerrasenbiotope incl. der auf sie spezialisierten Arten nachhaltig beeinträchtigt. Offen bleibt zudem, wie viele Blockheizkraftwerke schlussendlich genehmigt werden.	Zu f) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Die Voraussetzung für die Anlage eines BHKW ist durch Festsetzung zur Beschränkung der Stickstoff-Emissionen (in textlicher Festsetzung Nr. 4) im B-Plan geregelt. Dabei ist die Anzahl möglicher BHKW unerheblich. Die Anforderungen an die Abgasfiltertechniken für ein derartiges BHKW sind sehr anspruchsvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte lediglich exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (vgl. Lutz 2013) wurde nachgewiesen, dass es bei der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Trocken- und Magerrasenbiotope aufgrund von Stickstoffemissionen kommt. Das Gewerbegebiet wurde an einen Eigentümer veräußert, der die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes auf eigenem Grundstück zur Versorgung des Gewerbegebietes in Erwägung zieht. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes kann ausnahmsweise zugelassen werden mit den Einschränkungen, die sich aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ergeben (s. textl. Festsetzung Nr. 4).	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.3		
	g) Die Stiftung hat die Flächen in der Grönauer Heide erworben, um sie für den Naturschutz zu sichern, nachhaltig zu entwickeln und den Bürgerinnen und Bürgern eine naturverträgliche Naherholung zu ermöglichen. Die Änderungen im o.g. B-Plan gegenüber der ursprünglich vorgelegten Fassung vom März 2011, und die weitere Änderung gegenüber der Fassung vom Sommer 2013 führen zu einer deutlichen Verschlechterung der Bedingungen für das NSG und erschweren der Stiftung die Erfüllung ihres Stiftungszwecks erheblich.	Zu g) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden untersucht und es sind entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Die Visualisierung hat ergeben, dass von dem konkreten Vorhaben nur eine sehr geringe Fernwirkung ausgeht. Insofern werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.4 Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. 19.12.2013 **<u>Bebauungsplan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I</u>** Bemängelt wird: Dass die unter Randnummer. 1.3 beschriebenen <u>Eigentumsverhältnisse</u> falsch sind.		Zu be-rücksichti-gen
a)	Das Gewerbegelände des Teilbereiches 1 ist zwischenzeitlich an den Investor Dr. Amar verkauft worden. Bekannt ist, dass Herr Dr. Amar hier ein Glasfaserkabelwerk bauen will und der gesamte B-Plan auf seine Bedürfnisse ausgerichtet ist. Siehe hierzu Sitzung des Bauausschusses vom 16.09.2013 "Übertragung der Erschließung gemäß des Bebauungsplanes 10.03.00 an Herrn Dr. Amar.“	Zu a) Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung (Kap 1.3) wird die Angabe der Eigentumsverhältnisse aktualisiert.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 b)	Die unter 2.4 getroffene Feststellung zum Planfeststellungsbeschluss, dass einige Vorabmaßnahmen der geplanten Ausbaumaßnahmen sofort realisiert werden könnten ist ebenfalls falsch. Richtig ist, dass das OVG dem Antrag der SGF auf einstweiligen Rechtsschutz zum Bau des ILS nicht entsprochen hat. Diese Entscheidung des Gerichtes war nicht gerechtfertigt, wie der Schlussantrag des Generalanwaltes des EUGH vom 27.Juni 2013 in der Rechtssache C-284/12 zeigt. Der EUGH hat sich dahingehend geäußert, dass, wenn von der Europäischen Kommission ein Prüfverfahren wegen staatlicher Beihilfen mit Durchführungsverbot eingeleitet ist, nationale Gerichte keine Entscheidung treffen dürfen, die dem Beschluss der Kommission widersprechen oder entgegen gerichtet sind. Bereits im Jahre 2007 hat die Kommission ein Prüfverfahren mit Durchführungsverbot zum Bau des ILS erlassen. Ein weiteres, durch die Kommission eingeleitetes Prüfverfahren mit Durchführungsverbot vom Februar 2012, verbietet Ausbaumaßnahmen jeglicher Art.	Zu b) Der Stellungnahme wird gefolgt. Der folgende Satz in der Begründung (Kap. 2.4) wird gestrichen: *Nach diesen Entscheidungen könnten einige Vorabmaßnahmen der geplanten Ausbaumaßnahmen realisiert werden.* Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für das B-Plan-Verfahren jedoch nicht relevant.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 c1)	Erhebliche Zweifel ergeben sich bei der Feststellung der Lärmbelastung und dem Bericht LÜB 1309.382 P des Akustik- Labors Berlin. Die Berechnung von Emissionskontingenten der DIN 45691 setzt zweierlei Angaben voraus: Zum einen die Vorbelastung und zum anderen die zulässigen Immissionspegel in der Umgebung und außerhalb des Plangebietes. ALB stellt richtig fest, dass bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Genehmigungsplanung konkret anzusiedelnder Betriebe, Vor-und Zusatzbelastung durch Gewerbebetriebe, zu berücksichtigen sei. Tut das aber nicht. Im konkreten Fall handelt es sich um die Glasfaserkabelproduktion des Herr Amar, sowie um die Wartungshallen des Flughafens mit Triebwerksprobeläufen.	Zu c1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bericht LÜB 1309.382 P (ALB Akustik-Labor Berlin (2013): Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, Berlin, Stand September 2013) heißt es (Kapitel 4, 1. Absatz): *"Dies würde auch für im Plangeltungsbereich konkret anzusiedelnde Betriebe gelten, für die sicherzustellen ist, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen verträglich ist."* Aus der Formulierung im Konjunktiv und aus dem Inhalt ergibt sich eine eindeutige Reihenfolge: Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, müssen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz einhalten. Die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 ist ein Vorsorgeinstrument. Sie entspricht dem Vorsorgegrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Das Ziel der Kontingentierung besteht darin, für die im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans) festzusetzenden Gewerbe- und/oder Industriegebiete zu ermitteln, welche Emissionen von diesen Baugebieten zulässigerweise ausgehen können, damit in der schutzwürdigen Nachbarschaft des Plangebietes die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden können. Im Plangebiet selbst ggf. vorgesehene Anlagen sind dabei nicht zu berücksichtigen, da diese noch nicht genehmigt sind. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen richtet sich gerade danach, ob diese die sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan zu den zulässigen Emissions- und Zusatzkontingenten ergebenden Anforderungen (zulässige Immissionskontingente) erfüllen. Nur wenn für geplante Anlagen der entsprechende Nachweis erbracht wird, können sie auch genehmigt werden. Zu trennen ist an dieser Stelle zwischen Planungs- und Immissionsschutzrecht.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
c2)	Triebwerksprobeläufe: Unter 4.3.5 äußert sich ALB dahingehend, dass es derzeit keine konkreten Planungen für Vorfeld- und Wartungshallen gäbe. Diese Feststellung ist falsch. Es gibt einen (rechtlich angegriffenen) Planfeststellungsbeschluss, der bisher nicht zurückgenommen ist und somit den Bau von Vorfeld und Wartungshallen festschreibt.	Zu c2) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wartungsbedingte Triebwerksprobeläufe setzen i. d. R. das Vorhandensein einer Wartungshalle und einer ansässigen Technikfirma voraus, deren Mitarbeiter die Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten - zu denen auch Triebwerksprobeläufe nach Änderungen an den Triebwerken oder an für deren Funktionsweise wichtigen Baugruppen gehören - durchführen. Am Flughafen Lübeck ist zurzeit eine solche Wartungsfirma nicht ansässig. Der Planfeststellungsbeschluss (PFB) stellt u. a. auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung der im Plan C-2.2 dargestellten Hochbauten im Bereich der Art der baulichen Nutzung Flugzeugwartung (FW) wie folgt fest: - Zulässige Größe der Baufläche: 7.900 m^2 - Zulässige bebaute und/oder befestigte Fläche: 100 % der zulässigen Baufläche - Zulässige Bauhöhe der Gebäude: 19,5 m Zudem sollen die vorhandenen Gebäude P, O und N abgerissen werden. Eine Baukörperfestsetzung wurde nicht getroffen. Im Erläuterungsbericht "Plan der baulichen Anlagen" (Unterlage C-2.1) hat der Antragsteller seine Planungsabsicht wie folgt formuliert: *"Es ist vorgesehen, eine Flugzeug-Wartungshalle für 2 Flugzeuge des ICAO-Code-Buchstaben "C" (z. B. Boeing B 737, Airbus A 320) im Süden des Flughafengeländes zu errichten. Die vorgesehene Länge der Wartungshalle beträgt 130 m, die Breite der Halle beträgt maximal 70 m. Dier Festlegung der maximalen Bauhöhe mit 19,5 m folgt unter Berücksichtigung der Leitwerkhöhe der für die Halle vorgesehenen Flugzeuge mit ca. 13 m, einem Sicherheitsabstand von 1,5 m und einer Konstruktionshöhe (samt Dachaufbauten) von 5 m."*	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter c2)		Mit dem PFB wurde "nur" die zulässige Bauhöhe der Gebäude im Baufeld "FW" festgesetzt, nicht jedoch eine Mindesthöhe. Aus der o. g. Planungsabsicht ergibt sich jedoch, dass eine Wartungshalle eine Mindest-Bauhöhe von 19,5 m haben muss, um ihrem Zweck gerecht werden zu können. Wo genau sich die Hallen innerhalb des Baufeldes "FW" befinden und welche konkrete Länge und Breite diese haben wird, steht nicht fest. Ein entsprechender Bauantrag seitens des Betreibers/Bauherrn liegt nicht vor. Über diesen wäre dann im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Lage (vor allem in Bezug auf den Ort der Triebwerksprobeläufe) und Abmessungen der Wartungshalle sind jedoch von entscheidendem Interesse, da bei einer zu erwartenden Lage der Halle südlich des Standortes die Halle für die Triebwerksprobeläufe in Richtung Ortslage Blankensee schallabschirmend wirkt. Im o. g. Sinne liegen damit keine konkreten Planungen (im Sinne einer detaillierten Entwurfsplanung z. B. für Gebäude) für den Bereich des Baufeldes "FW" südlich der Start- und Landebahn vor.	
c3)	Nach diesem Planfeststellungsbeschluss ist von täglich zwei Triebwerksprobeläufen a 20 min. auszugehen. Gemäß Planfeststellungsantrag ist aber von mindestens vier in Lübeck stationierten Flugzeugen auszugehen. Das bedeutet, dass sich die Zahl der Triebwerksprobeläufe auf 80 min. täglich erhöhen wird.	Zu c3) Dieser Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant und kann nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan sein.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4 c4) Nach Auffassung des Unterzeichners ist es unstrittig, dass die Triebwerks-probeläufe gemäß TA Lärm herangezogen werden müssen. Das ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass Prüfstände für Triebwerks-probeläufe genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG sind und somit der TA-Lärm unterliegen. Weiterhin sind die Triebwerksprobeläufe bei der Festlegung der Lärmschutzzonen nicht berücksichtigt, da sie der TA Lärm unterliegen.	Zu c4) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der durch das Umweltbundesamt (UBA) heraus-gegebenen Schrift "Texte 37/2009: Methodik zur Ermittlung der Geräuschimmissionen bei Triebwerk-sprobeläufen von Dr. Thomas Schenk, KSZ Ingeni-eurbüro GmbH Berlin (11/2009)" sind Triebwerks-probeläufe wie folgt definiert: *"Ein Triebwerksprobe-lauf ist der Betrieb der Triebwerke eines Luftfahr-zeuges zum Zwecke der Diagnose von Funktionen und Baugruppen des Luftfahrzeuges im Rahmen der routinemäßigen Wartung des Luftfahrzeuges oder bei außerplanmäßigen Kontrollen und Instandhal-tungsarbeiten. Das Luftfahrzeug wird hierbei auf einen hierzu bestimmten Stellplatz oder in einer hierzu bestimmten Einrichtung positioniert. Die rou-tinemäßigen Kontrollen der Funktionsfähigkeit des Luftfahrzeuges vor dem Start (auch während des Rollens zum Start; Pre-Takeoff Check) bzw. nach Landungen zählen nicht als Triebwerksprobelauf."* Letztere (die routinemäßigen Kontrollen der Funkti-onsfähigkeit vor dem Start) müssen in den Berech-nungen der Lärmschutzbereiche gemäß AzB (Anlei-tung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen vom 19. November 2008 (BAnz. Nr. 195a vom 23. De-zember 2008) berücksichtigt werden und wurden in dem vorliegenden Lärmphysikalischen Gutachten zum Flug- und Bodenlärm der ACCON GmbH (Aus-bau Flughafen Lübeck. Lärmphysikalisches Gutach-ten zum Flug- und Bodenlärm. Planfeststellungsun-terlage E – 1.1, August 2007) auch berücksichtigt. Darüber hinaus wurden in dem ACCON-Gutachten aber auch Triebwerksprobeläufe im Sinne der o. g. Definition berücksichtigt (dort mit "Line check S 5.2" bezeichnet).	Nicht zu berücksich-tigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter c4)		Im Berechnungsmodell wurde dazu eine Punktschallquelle auf dem Vorfeld im Bereich des neuen Hangars südlich der Start- / Landebahn angeordnet, die mit einem Schallleistungspegel von 136 dB(A) (Idle-Betrieb) und einer Einwirkzeit von 20 Minuten je Probelauf für zwei Probeläufe pro Tag jeweils tagsüber berücksichtigt wurde. Flugplätze unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und fallen damit auch nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Insofern können die Triebwerksprobeläufe auch nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm in der Geräuschkontingentierung Berücksichtigung finden. Triebwerksprobeläufe sind gemäß Anleitung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen (AzB) bei der Ermittlung des Fluglärms nicht zu berücksichtigen. Selbst wenn man eine Einordnung der Triebwerksprobeläufe als Gewerbelärm unterstellen würde, wäre rechtlich unklar, wie die Geräuschimmissionen der Triebwerksprobeläufe zu berechnen wären (Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung von Boden, Meteorologie, Dämpfung / Abschirmung durch Bebauung/Bewuchs usw.). Die vorliegenden Daten zu den Schallemissionen für Triebwerke wären für eine Zuordnung und Berechnung als Gewerbelärm umfänglich zu ergänzen.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter c4)		Zutreffend kommt der Autor der o. g. UBA-Schrift, Dr. Schenk, daher zu dem Schluss, dass die Anwendung der Berechnungsmethodik der AzB auch für Triebwerksprobeläufe einen *"methodischen Bruch"* darstellen würde (insbesondere durch die fehlende Möglichkeit der Berücksichtigung von Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg). Man wäre folgerichtig gezwungen, (andere) Berechnungsvorschriften zu verwenden, die zumindest die schallabschirmende Wirkung von Hindernissen berücksichtigen müssten (streng genommen auch die Schallabstrahlung aus einer geschlossenen Halle). Für die Forderungen, *"schalldämmende Einhausungen für die Triebwerksprobeläufe umzusetzen*" sowie die im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Emissionskontingente und Zusatzkontingente erst dann anzuwenden, *"wenn die Triebwerksprobeläufe in schalldämmenden Einhausungen stattfinden"*, fehlen im Verfahren zum Bebauungsplan 10.03.00 allgemein die Rechtsgrundlagen.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4		
c5)	Spätestens im Hauptsacheverfahren vor dem OVG dürfte dies bestätigt werden, da sich die Rechtslage in der Bewertung von Triebwerksprobeläufen geändert hat.	Zu c5) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erkennen, dass und wie sich die Rechtslage in der Bewertung von Triebwerksprobeläufen geändert hat.	Nicht zu berücksich-tigen
c6)	In der Klageschrift zu diesem Verfahren hat die Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm (SGF) durch einen Diplomphysiker den Nachweis erbracht, dass der Spitzenpegel in Blankensee, allein durch die Triebwerksprobeläufe bei 78,6 dB(A) liegt. Draus ergibt sich ein Mittelungspegel, bei einer Testdauer von 40 min, wie sie im PFB vorgeben wird, von 62,22dB(A).	Zu c6) Dieser Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant und kann nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebau-ungsplan sein. Dennoch dazu folgender Hinweis: Die stark vereinfachten schalltechnischen Berech-nungen des benannten Diplom-Physikers zeigen einen entscheidenden Mangel. Sie wurden offen-sichtlich ohne Berücksichtigung von weiteren Dämp-fungstermen durchgeführt, d. h. es wurde von freier kugelförmiger Schallausbreitung ausgegangen. Falls überhaupt eine Einbeziehung der Triebwerks-probeläufe für die Bestimmung der Gewerbelärm-Vorbelastung in Betracht kommen sollte, wäre ge-mäß TA Lärm die DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" anzuwenden. Somit wären die Dämpfungsterme (Dämpfung durch Luftabsorption, Dämpfung aufgrund des Bodenef-fekts, Dämpfung aufgrund von Abschirmung, Dämp-fung aufgrund verschiedener anderer Effekte) einzu-rechnen. Zusätzlich wären die meteorologischen Bedingungen zu berücksichtigen (Ermittlung eines sog. Langzeit-Mittelungspegels), was sich für Im-missionsorte in Blankensee beurteilungspegelmin-dernd auswirken würde. Insbesondere die fehlende Berücksichtigung der Dämpfung durch Abschirmung infolge der geplanten Wartungshalle verdient hier ausführliche Beachtung:	Nicht zu berücksich-tigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter c6)		Triebwerksprobeläufe werden naheliegender Weise erst dann durchgeführt, wenn eine neue Wartungshalle errichtet ist. Diese Wartungshalle wird eine Gebäudehöhe von (mindestens) 19,5 m haben müssen. Sie wird sich am südlichen Rand der Baufeldes "Flugzeugwartung FW" befinden, also zwischen der Ortslage Blankensee und dem Ort der Triebwerksprobeläufe. Sofern die Triebwerksprobeläufe nicht innerhalb der Halle stattfinden (wovon auszugehen ist), wird die primäre Schallabstrahlung in Richtung Norden erfolgen, um die Abgasstrahlen der Triebwerke nicht auf die Wartungshalle treffen zu lassen. Die Höhe der Schallquellen h_Q über Boden ergibt sich aus den Festlegungen im Anhang der AzB 2008.	
c7)	Probleme zeichnen sich weiterhin durch die Unterschiede der Tag-und Nachtzeiten auf. Für den Flughafen gibt es eine Nachtflugregelung, die den Flugverkehr in der Zeit von 24:00 bis 5:30 ausschließen. Das bedeutet, dass Flugzeuge nach 24 Uhr zu den Wartungshallen rollen und ab 5:30 gewartet werden können. Auch wenn es für Bebauungspläne keine rechtsverbindlichen, absoluten Grenzwerte durch Lärmimmission gibt, zeichnen sich allein durch die Triebwerksprobeläufe Probleme in der Nutzung des Gewerbegebietes ab, die durch Schalldämmung nicht zu beheben sind und in Teilen der Außenbereiche zu gesundheitlichen Schäden führen.	Zu c7) Gemäß PFB Nr. 2.5.2.1 sind wartungsbedingte Triebwerksprobeläufe nur in der Tagzeit und nur im Betriebsmodus "Leerlauf (idle)" zulässig.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4		
d1)	Zu bemängeln ist weiterhin, dass in der Tabelle 8: "Berücksichtigte Immissionsorte und Immissionsrichtwerte" der Siedlungsbereich Wulfsdorferweg, nicht angeführt ist. Dieser Wohnsiedlung, die sich in einer Entfernung von ca. 330 m, an den Bahnhof Blankensee anschließt hätte zumindest als WA-Gebiet eingestellt werden müssen.	Zu d1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Splittersiedlung an der Einmündung des Wulfsdorfer Weges in die B 207n besteht aus ca. 10 Häusern und befindet sich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Siedlung befindet sich daher im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck weist für diesen Bereich eine Grünfläche aus. Aus dem Vorgenannten ergibt sich die Einstufung der baulichen Nutzung und damit der Schutzwürdigkeit gegenüber Lärm allenfalls wie Mischgebiet, nicht jedoch wie allgemeines Wohngebiet. Mit den Immissionsorten IO 12, IO 13 und IO 14 wurden drei Immissionsorte mit einer solchen Einstufung der baulichen Nutzung/des Schutzanspruchs gegenüber Gewerbelärm in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, die wesentlich näher zum Plangebiet hin gelegen sind. Es besteht daher auch nachträglich keine Veranlassung, die o. b. Häuser am Wulfsdorfer Weg in der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen.	Nicht zu berücksichtigen
d2)	Dies erscheint insofern als relevant, da die Vorbelastung dieses Wohngebietes durch Straße, Flughafen und Bahn besonders hoch ist.	Zu d2) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Geräuschkontingentierung ist nur die Vorbelastung durch Gewerbelärm zu berücksichtigen, nicht jedoch durch Verkehrslärm (Kfz, Bahnstrecken, Flugzeuge).	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4			
d3)	Festhalten lässt sich: Die Immissionsgrenzwerte der BImSch V werden nicht eingehalten werden können und das bei den Emissionskontingenten der einzelnen Gewerbegebiete die Vorbelastung nicht ausreichend berücksichtigt wurde.	Zu d3) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehrsgeräuschimmissionen. Der Geltungsbereich dieser Verordnung beschränkt sich auf den Neubau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege. Bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 im Bebauungsplanverfahren ist die 16. BImSchV nicht anzuwenden. Verkehrs- und Gewerbelärm sind verschiedene Lärmarten. Sie müssen nach unterschiedlichen Regelwerken ermittelt und beurteilt werden.	Nicht zu berücksichtigen
d4)	Nachdem bekannt ist, bzw. der Bauantrag für eine Glasfaserkabelproduktion bereits vorliegt, hätte zumindest für Teile des Gewerbegebiets eine detaillierte Prognose, wie sie die TA-Lärm vorschreibt, durchgeführt werden müssen.	Zu d4) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe dazu auch die Abwägung zu 1.4 c). Es ist vielmehr so, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die geplante Anlage eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose gemäß TA Lärm erstellt werden muss, in der der Nachweis erbracht werden muss, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 f)	Glasfaserkabelproduktion Zwingend notwendig wäre es gewesen, Erfahrungswerte aus bestehenden Glasfaser-Produktionsstätten in diese Planung einfließen zu lassen, bzw. die Planungsunterlagen des Herrn Amar in Bezug auf Lärm und Einbringung der NOx Belastung gutachterlich in dieses Verfahren einzubeziehen und **allen** Gutachtern zur Verfügung zu stellen. Es ist unbestritten, das für dieses Produktionsverfahren ein hoher Energiebedarf für die erforderlichen Temperaturen des Fertigungsprozesses erforderlich ist. Hier ist zunächst zu hinterfragen, welche Energieform soll hier eingesetzt werden? Bei dem Fertigungsprozess müssen Wärme und Schadstoffe in die Umgebungsluft abgeführt werden. Wie soll diese Abluft gereinigt werden? Warum wird diese Luftbelastung in der Luftschadstoffuntersuchung nicht berücksichtigt? Die Glasfaserproduktion kann nur im 24-Stundenbetrieb gefahren werden. Allein das Abführen der Abluft über eventuelle Lüfter u. Filter dürfte also eine zusätzliche Lärmbelastung darstellen.	Zu f) Der Stellungnahme wurde auf folgende Weise gefolgt: Bei der Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch die Bauleitplanung bedingt sein können. Die mit der Energieerzeugung für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen wurden durch die Annahme eines BHKW mit maximal 10 MW Gesamtleistung berücksichtigt. Die Anforderungen an die Abgasfiltertechniken für ein derartiges BHKW sind sehr anspruchsvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte lediglich exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4		
g)	FFH-Verträglichkeitsprüfung Die FFH-Verträglichkeitsstudie geht davon aus, dass die Belastung durch Schadstoffe eingeschränkt wird, da die Unterbringung von nur nicht erheblich belastenden Betrieben zulässig ist. Der Biologe Lutz führt hier gewerbliche Handwerksbetriebe, Geschäfts-Büro und Verwaltungsgebäude an. Die Glasfaserproduktion und auch ein BHKW finden in seiner Stellungnahme keinerlei Berücksichtigung. Hat Herr Lutz von diesen Produktionsstätten nicht gewusst? Allein aus obigen Gründen ergibt sich Forderung, dass die FFH-Verträglichkeitsprüfung neu erstellt werden muss. Der Dipl. Biologe Lutz ist von verkehrten Voraussetzungen ausgegangen, seine Schlussfolgerung einer geringen Überschreitung der critical loads muss angezweifelt werden. Weiterhin wurden die Vorbelastungen durch den Flughafen und die B207 neu nicht berücksichtigt. Wenn das derzeitige Ergebnis der FFH-Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass es bei dem Gewerbegebiet lediglich zu geringfügigen Überschreitungen der critical loads führt, die keine Belastung nach sich zieht, so kann die Beurteilung bei Berücksichtigung aller Lärmkomponenten nur eine ablehnende Beurteilung ergeben.	Zu g) Der Einwand ist unbegründet. Bei den geplanten Betrieben handelt es sich um „nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe“. Die von der Planung ausgehenden Belastungen wurden in Einzelgutachten zu Lärm (vgl. ALB 2013) und Schadstoffen (vgl. LAIRMCONSULT 2013) ermittelt. Für die FFH-VP ist es nicht bedeutend, was produziert wird, sondern was an Immissionen im Gebiet ankommt. In den Schadstoffgutachten, die von der FFH-VP übernommen werden, wurden die Vorbelastungen entsprechend berücksichtigt.	Nicht zu berücksichtigen
h)	FFH-Verträglichkeitsprüfung Weiterhin wurden die Vorbelastungen durch den Flughafen und die B207 neu nicht berücksichtigt. Wenn das derzeitige Ergebnis der FFH-Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass es bei dem Gewerbegebiet lediglich zu geringfügigen Überschreitungen der critical loads führt, die keine Belastung nach sich zieht, so kann die Beurteilung bei Berücksichtigung aller Lärmkomponenten nur eine ablehnende Beurteilung ergeben.	Zu h) Der Einwand ist unbegründet. In dem Gutachten zu Schadstoffen (vgl. LAIRMCONSULT 2013), die von der FFH-VP übernommen werden, wurden die Vorbelastungen entsprechend berücksichtigt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 i)	Der Planfeststellungsbeschluss zum Flughafen kommentiert die critical loads auf S. 102 wie folgt: *Eine zusätzliche vorhabensbedingte Belastung von ca. 0,45 kg N/ha/a ist möglich.* Da die critical loads allein durch die Ausbaupläne des Flughafen überschritten werden, äußert sich die EU-Kommission dahingehend: *„Auf der Grundlage der detaillierten Informationen ist die Kommission der Auffassung, dass die nachteiliegen Auswirkungen des Ausbaus des Flughafens Lübeck aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind".* Das heißt als Schlussfolgerung, der Ausbau des Flughafens dürfte unter dem Gesichtspunkt der Umweltbelastung nicht erfolgen. Das bedeutet folglich, dass bei einem Ausbau des Flughafens ein zusätzliches Gewerbegebiet unter dem Gesichtspunkt der Umweltbelastung nicht genehmigungsfähig ist. Der Unterzeichner fordert deshalb die Genehmigungsbehörde auf, das B-Planverfahren zumindest so lange auszusetzen, bis die Entscheidung zum Ausbau des Flughafens durch das OVG ergangen ist.	Zu í) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Aus Gründen der Genauigkeit der Depositionsberechnung, der Bestimmungsgrenzen für Stickstoffverbindungen sowie natürlicher Schwankungen stellen Werte für eine Zusatzbelastung von 0,1 kg N/(ha·a) ein Abschneidekriterium dar, das die Grenze des Bereiches markiert, unterhalb dessen keinerlei planbedingte Auswirkungen durch den Stickstoffeintrag erfolgen. In diesem Fall ist die Bewertung auch unabhängig von einer möglicherweise bestehenden Vorbelastung. Diese kürzlich vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) eingeführte Schwelle ist zu unterscheiden von der o.g. höchstrichterlich bestätigten Irrelevanzschwelle (Bagatellschwelle) von 3% des critical loads für die Zusatzbelastung. In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das obige Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Das B-Planverfahren zum „Gewerbepark Flughafen“ erfolgt völlig unabhängig zum Planfeststellungsverfahren für den Flughafen Lübeck. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung des B-Planverfahrens nicht gerechtfertigt. In den Sondergutachten im Umweltbericht und in der Abwägung wird diesbezüglich von den von der Flughafen GmbH zur Planfeststellung beantragten Planungsinhalten ausgegangen. Insofern wird von einer „worst-case-Annahme“ ausgegangen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4 j) <u>Luftschadstoffuntersuchung</u> Richtig ist die Feststellung, dass es sich bei dem Glasfaserkabelwerk um ein energieintensives Unternehmen handelt. Richtigerweise betont dieses Gutachten: "*Sofern die critical loads aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen bereits überschritten werden, sind in der Regel zum Schutz des FFH-Gebietes keine relevanten zusätzlichen Einträge zulässig.*" Warum werden die Belastungen durch den Flughafen, die Triebwerksprobeläufe und die B207 neu nicht berücksichtigt? Zu hinterfragen bleibt, ob das geplante BHKW für die Energieversorgung der Glasfaserkabel-Produktion vorgesehen ist? Ist eine weitere Energieversorgung vorgesehen? Weiter bleibt zu hinterfragen, mit welcher Energie soll dieses BHKW betrieben werden? Wie kann eine Schadstoffbelastung bestimmt und beurteilt werden, wenn keinerlei Aussagen getroffen werden, mit welcher Energie das BHKW betrieben wird? Warum wurde die Abluftbeseitigung der Glasfaserproduktion nicht berücksichtigt? Abschließend lässt sich sagen, dass dieses Gutachten mehr Fragen aufwirft, als zur Klärung des Sachverhaltes beizutragen.	Zu j) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Die Luftschadstoffuntersuchung hat sich auf die Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition in den FFH-Gebieten beschränkt. Dabei wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch, die Bauleitplanung bedingt sein können. Die mit der Energieerzeugung für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen wurden durch die Annahme eines BHKW berücksichtigt. Die Abluft der Glasfaserproduktion enthält demgegenüber den Angaben des Betreibers entsprechend keine relevanten Stickstoffanteile. Die Beurteilung weiterer Abgaskomponenten, insbesondere von der Glasfaserproduktion, war nicht Gegenstand dieser Ermittlungen, ist aber im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte lediglich exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Dabei wurde von einem Betrieb mit Erdgas ausgegangen. Die Stickstoffoxidemissionen von den Gebäudeheizungen wurden berücksichtigt. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter j)		In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Hierzu wurden vorhergehende Gutachten ausgewertet. Weitergehende Informationen insbesondere zu Triebwerksprobeläufen liegen nicht vor. Für die B207neu ist davon auszugehen, dass nur geringe Einträge in den FFH-Gebieten zu erwarten sind. Zur FFH-Verträglichkeit der B207n, die im Bereich der Blankenseeniederung die südwestliche Spitze des Schutzgebiets in einem Abstand von ca. 150 m streift, liegt eine Unterlage zur FFH-VP vor (Leguan GmbH 2003). Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Schutzgebiets „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ prognostiziert.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.4 k) Die Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm fordert deshalb aus alldem dass: 1. der Bebauungsplan Gewerbepark Flughafen Teilbereich I solange zurückgestellt wird, bis der Planfeststellungsbeschluss für Flughafen Lübeck Rechtskraft erlangt hat. 2. Für das Blockheizkraftwerk eine UVP durchgeführt wird, die aufgrund des nahegelegenen Naturschutzgebietes geboten ist. (§3c UVP-Pflicht im Einzelfall) 3. Begleitend für diesen Bebauungsplan ist ein Monitoring einzurichten dass, sollte der Gewerbepark in Betrieb gehen, sowohl messtechnische als auch rechnerische Nachweise zu führen sind, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. 4. Sollte Punkt 1 nicht berücksichtigt werden, wird eine Überarbeitung der Gutachten unter Einbeziehung der Vorbelastungen des Flughafens, wie vorab beschrieben, gefordert.	Zu k) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu 1. Das B-Planverfahren zum „Gewerbepark Flughafen“ erfolgt völlig unabhängig zum Planfeststellungsverfahren für den Flughafen Lübeck. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung des B-Planverfahrens nicht gerechtfertigt. Zu 2. Beim B-Plan 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen“ handelt es sich um eine Angebotsplanung und nicht um ein konkretes Vorhaben. Eine UVP-Pflicht nach § 3c UVPG besteht erst bei der Umsetzung eines konkreten Vorhabens. In diesem Fall wäre die Errichtung eines BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW bis weniger als 10 MW einer UVP mit der standortbezogenen Vorprüfung zu unterziehen. Zum B-Plan wird eine Umweltprüfung nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Zu 3. Die Einrichtung eines Monitorings mit messtechnischen und rechnerischen Nachweisen zu Emissionen des Gewerbeparks ist erst auf der Ebene der Baugenehmigung in Bezug auf das konkrete Vorhaben möglich. Bei einem B-Plan handelt es sich nur um eine Angebotsplanung. Zu 4. Das vorliegende Luftschadstoffgutachten wurde nicht erstellt, um für die Genehmigung eines BHKW herangezogen zu werden. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder eines anderen Kraftwerkes ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen der BImSch-Genehmigung erforderlich. Dies kann ggf. auch eine UVP umfassen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.4 weiter k)		Unter Zugrundelegung des Prognose-Planfalls für den Flughafen wurden die Vorbelastungen hinreichend berücksichtigt. Siehe Abwägung zu j).	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde 09.12.2013		Kenntnis-nahme
a)	Hinsichtlich der geplanten Aufstellung und Inhalte des Bebauungsplanes 10.03.00 Gewerbepark Flughafen wird seitens der Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Die betroffenen Waldflächen wurden im B-Plan 10.03.00 vollumfänglich aufgenommen und in bei Betroffenheit abgearbeitet.	Zu a) Kenntnisnahme.	
b)	Auf Seite 83 unter Punkt 9.4.3 Tabelle 12 wurden die Waldflächen, die in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden müssen und die dafür erforderliche Ersatzaufforstung von 0,2454 ha ermittelt. Die Ersatzaufforstung soll laut Tab. 13 Übersicht Kompensation auf dem Flurstück 73/8 der Flur 3 in der Gemarkung Beidendorf, Gemeinde HL erfolgen. Gemäß § 10 Waldgesetz für das Land Schleswig Holstein ist hierfür eine Genehmigung von der Unteren Forstbehörde erforderlich, die hiermit in Aussicht gestellt wird. Grundsätzlich kann dem Bebauungsplan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen zugestimmt werden, es müssen jedoch die forstlichen Belange berücksichtigt werden. Eine Realisierung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes ist erst möglich, wenn die Waldumwandlung beantragt und genehmigt worden ist und die Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Genehmigung bedarf nach § 7 a des Landesnaturschutzgesetzes das Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.	Zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht übernommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt (Siehe Stellungnahme unter 1.1 zu h)).	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.5		
	c) Die Aufforstung hat nach vorher durchzuführender Standortkartierung mit entsprechend standortgerechten und standortheimischen Laubbäumen zu erfolgen. Bis zu 30% der Gesamtaufforstungsfläche kann der Sukzession überlassen bleiben. Die Ersatzaufforstung muss fachgerecht gegen Wild-verbiss eingezäunt werden. Wenn keine Gefahr des Wildverbisses mehr besteht ist der Zaun abzubauen und entsprechend zu entsorgen.	Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht (Kap. 9.4.3) ergänzt.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.6 Hansestadt Lübeck, Feuerwehr		Kenntnis-nahme
	29.11.2013		
	aufgrund der vorgenommenen Planänderungen stellen sich aus brand-schutztechnischer Sicht keine zusätzlichen Forderungen. Die notwendige Sicherstellung der Löschwasserversorgung auf 96 m3/h ist textlich berücksichtigt.	Kenntnisnahme.	
	1.7 Hansestadt Lübeck, FB Planen und Bauen, Stadtgrün und Verkehr		Kenntnis-nahme
	19.12.2013		
	Der Bereich Stadtgrün und Friedhöfe hat die geänderten Unterlagen geprüft.		
	Alle geforderten Änderungen zur Erschließungsstraße und deren Entwässerung sind in die Planungen aufgenommen worden, sodass wir der Planung soweit wir davon betroffen sind, vollumfänglich zustimmen.	Kenntnisnahme.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.8 Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung 28.11.2013 Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnis-nahme
	1.9 Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft u. Liegenschaften/ Wirtschafts- u. Flughafenkoordination 11.12.2013 zu den übersandten Planungen wird auf folgende Problematik hinwiesen: Es besteht nach wie vor das Problem, dass eine an den Flughafen herannahende Gewerbebebauung Einschränkungen für den Flughafenbetrieb mit den erforderlichen Triebwerksprobeläufen im Bereich der Hochbauzone Süd darstellen könnte. Der unter 3.1 genannte Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird begrüßt. Gleichwohl sollte auch eine mögliche Büroflächennutzung im Ostteil des Gewerbeparks unterbleiben, damit jegliche zukünftige Einschränkung der notwendigen Triebwerksprobeläufe auf dem Betriebsgelände ausgeschlossen werden können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Behandlung von Triebwerksprobeläufen als Vorbelastung in der Geräuschkontingentierung siehe Abwägung der Stellungnahme Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung unter 1.1 zu ab).	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.10 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde 20.12.2013		
a)	Die **Untere Bodenschutzbehörde** gibt folgende Stellungnahme ab: Da durch die bisherigen Altlastenuntersuchungen keine generelle Schadstofffreiheit des Untergrundes gewährleistet werden kann, ist auf den geplanten Regenwasserversickerungsflächen durch Bodensondierungen incl. chemischer Analytik nach LAGA TR 20 nachzuweisen, dass durch den verstärkten Wassereintrag keine Mobilisierung von Schadstoffen zu besorgen ist. Die dazu erforderliche Sondierungsdichte ist im Vorwege mit der UBB abzustimmen.	Zu a) Der Stellungnahme wird gefolgt. Für das Plangebiet inklusive angrenzender Bereiche wurde eine Aktualisierung der Altlastensituation durch Auswertung und Zusammenführung sämtlicher vorliegender Gutachten durchgeführt sowie Empfehlungen für weiteren Handlungsbedarf gegeben (Hanseatisches Umweltkontor, September 2013). Nähere Ausführungen sind in der Begründung (Kap. 6 „Altlasten“ und 9.2.4.1 „Schutzgut Boden / Bestand“) enthalten. Von den untersuchten Altlastverdachtsflächen geht im Abstrombereich keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser aus. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Altlastenfreiheit im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung durch Bodensondierungen einschl. chemischer Untersuchungen nachzuweisen. In der Begründung (Kap. 6) wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	Zu berücksichtigen
b)	Die **Untere Wasserbehörde** merkt an, dass entsprechende Versickerungs- und Erlaubnisanträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sind.	Zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (siehe auch Begründung, Kap. 5.2 „Oberflächenentwässerung“).	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.11 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH 20.12.2013		Nicht zu berücksich-tigen
	Es wird um die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH für die bestehende Gasleitungstrasse gebeten, sofern die zukünftige Bebauung ein Verbleib der Leitung zulässt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftige Bebauung den Erhalt der Leitung zulässt. Mit Zustimmung des Grundstückseigentümers ist jedoch eine privatrechtliche Einigung über den Verbleib der Gasleitung in der bisherigen Trasse möglich. Im B-Plan wird eine Ersatztrasse am südlichen Plangebietsrand planungsrechtlich gesichert.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.12 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 12.12.2013 **Luftfahrthindernisse im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Lübeck-Blankensee** Hier: **Bebauungsplan 10.03.00- Gewerbepark Flughafen Teilbereich I - erneute Prüfung- (Planänderung)** Zu dem Vorhaben nehmen wir nach § 31 Abs. 3 LuftVG wie folgt Stellung: Die Stellungnahme vom 25.06.2013 bleibt weiterhin gültig. Da die im Bebauungsplan aufgeführten Flächen im Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee liegen, bedürfen Bauwerke auf jeden Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragverfahren von der Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftrechtlichen Zustimmung wird u.a. die DFS in Form einer gutachtlichen Stellungnahme beteiligt. Es ist darauf zu achten, dass der Turm im Gewerbegebiet GE 5 mit seiner maximalen Höhe von 62,00 m ü. NN (46,00 m ü. Grund) nicht die in den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (NfL I - 328/01) beschriebene seitliche Übergangsfläche durchdringt. Dazu muss ein seitlicher Abstand zur Start-/Landebahnmittellinie von mindestens 475 m eingehalten werden. Der Turm würde dann noch die in den genannten Richtlinien beschriebene Horizontalfläche um 1,15 m durchdringen und wäre daher mit einer Nachtkennzeichnung zu versehen. Bei den sonstigen maximalen Bauhöhen von bis zu 41 ,00 m ü. NN innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 werden wir voraussichtlich keine Bedenken bzw. keine Forderungen äußern. Die einzelnen Bauvorhaben bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde des Landes: Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, LS 172, Mercatorstr. 9, 24106 Kiel DFS Deutsche Flugsicherung GmbH - Geschäftsbereich Tower -	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung Kap. 3.3 „Bauschutzbereich und Hindernisfreihaltezonen des Flughafens“ wird bereits entsprechend darauf hingewiesen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird vom Bauherrn ein konkreter Vorhabenentwurf zur Prüfung vorgelegt.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.13 Handwerkskammer Lübeck 17.12.2013		Kenntnis-nahme
	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen wird mitgeteilt, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
	1.14 Gemeinde Groß Grönau 12.12.2013		Nicht zu berücksich-tigen
	Die Belange der Gemeinde Groß Grönau sind durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers beeinträchtigt. Es besteht die akute Gefahr, dass mangels Filterwirkung das Grundwasser und damit die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Groß Grönau beeinträchtigt wird. Es wird daher den entsprechenden Planungen widersprochen.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Versickert wird nur in den oberen Grundwasserleiter aus dem kein Trinkwasser entnommen wird. Daher besteht diesbezüglich keine Gefährdung. Außerdem erfolgt eine Vorbehandlung (Filterung) des Niederschlagswassers durch Versickerung durch eine belebte Oberbodenzone. Es wurde eine Bewertung gemäß DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vorgenommen, die die Belastungen aus Luft und angeschlossenen Flächen berücksichtigt. Mit einer dezentralen Versickerung über die belebte Bodenzone Typ D1b ist der Emissionswert für das Grundwasser eingehalten.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag

1.15 Kreis Herzogtum Lauenburg

19.12.2013

Aus der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg wird um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise gebeten:

Fachdienst Naturschutz

a)	Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll nach den Aussagen der vorgelegten Planunterlagen im Südwesten des Gebietes sowie in Mulden und dezentral auf den Grundstücken versickern. Hierzu sind u.a. durch die Grundstückseigentümer Versickerungsanlagen zu errichten. Bezüglich des Nachweises der Eignung der Böden für eine Versickerung wird auf eine Baugrunduntersuchung bzw. den geotechnischen Bericht des Büros Lehners und Wittorf verwiesen. Dieses geplante Vorgehen wird von hier grundsätzlich begrüßt, da so die in meinem Zuständigkeitsbereich liegenden Flächen des Blankenseebach und des Blankensee- die im übrigen Teil des NSG "Grönauer Heide ..... " sind - nicht betroffen sind von den Auswirkungen der Umsetzung der vorgesehenen Planung. Dabei wird davon ausgegangen, dass die vorgelegte Baugrunduntersuchung bzw. der geotechnische Bericht von den entsprechenden zuständigen Stellen auf Ihre Plausibilität hin untersucht worden ist.	Zu a) Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes und damit die Möglichkeit einer dezentrale Versickerung ist durch einen geotechnischen Bericht (Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, 16.04.2013) erfolgt. Die Ergebnisse sind plausibel.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.15			
b)	Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Anlagen zur dezentralen Versickerung sowie die im Südwesten des Plangeltungsbereiches geplanten Anlagen so bemessen sein müssen, dass auch die bei Starkregenereignissen anfallenden Wassermengen aufgenommen werden können. Nur so kann verhindert werden, dass es weder zur Realisierung der Verbotstatbestände der in der LVO über das NSG "Grönauer Heide .... " niedergelegten Tatbestände kommt noch zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des§ 34 BNatSchG des Lebensraumtypes 3130!	Zu b) Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung werden so bemessen, dass sie auch für Starkregenereignisse ausreichend sind. Es wird ein Überstauvolumen für ein 30jähriges Starkregenereignis vorgehalten (Vorschlag der DWA-Arbeitsgruppe ES-3.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Dieses Volumen wird in Form von größeren Mulden oder einem separaten Regenversickerungsbecken (innerhalb der privaten Grünfläche) bereitgestellt.	Zu berücksichtigen
c)	Insofern wird darum gebeten, sicherzustellen, dass eine Information der zuständigen Behörden erfolgt und die entsprechenden Nebenbestimmungen in die erforderlichen Genehmigungen aufgenommen werden und auch die Regenrückhaltebecken bzw. die geplanten dezentralen Versickerungseinrichtungen entsprechend der Planung ausgeführt werden.	Zu c) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Auflagen können als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Es ist ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt (siehe Hinweis D).	Zu berücksichtigen
d)	Bezüglich der Aussagen zur Deposition von Stickstoff, der "critical loads" und den damit verbunden Auswirkungen auf bestimmte Lebensraumtypen wird darauf hingewiesen, dass der Zuständigkeitsbereich hier nicht bzw. äußerst gering betroffen ist. Eine intensivere Prüfung hat insofern hierzu nicht stattgefunden. Weitere Anregungen ergeben sich aus dem von hier zu vertretenden Zuständigkeitsbereich nicht.	Zu d) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.16 Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See, Herzogtum Lauenburg 05.12.2013		
a)	Der Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See hat keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da das anfallende Oberflächenwasser zu 100% zur Versickerung gebracht wird und somit das Verbandsgewässer 1.32.19 Blankenseebach von der Planung nicht betroffen ist.	Zu a) Kenntnisnahme.	Kenntnis-nahme
b)	Bezüglich der geplanten Ausgleichsflächen (mit "Entwicklung von artenreichen Wiesen") am Verbandsgewässer 1.32 Grönau hat der Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See ebenfalls keine Bedenken. Es ist jedoch sicherzustellen, dass zwecks möglicher Gewässerunterhaltung das Gewässer jederzeit zugänglich ist und damit der satzungsmäßige 5,0 m breite Gewässerunterhaltungsstreifen dem Verband uneingeschränkt zur Verfügung steht. Hecköffnungen an den Querzäunen von mind. 4,0 m Breite sind einzurichten. Sollten sich in der weiteren Planung Änderungen ergeben, so ist der Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See erneut zu beteiligen.	Zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Genehmigungsantrages für das Ökokonto Groß Grönau erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Naturschutz in Ratzeburg). Die Genehmigung des Ökokontos Groß Grönau ist durch den Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz im Dezember 2011 erfolgt (Akt.-Z.: 340-28/31.0412).	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag

1.17 Bundesnetzagentur

25.11.2013

Richtfunkstrecken im Bereich Bebauungsplan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BlmSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:

a)

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.

Zu a)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.17 • Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.		
b)	• Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) entnehmen. Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sind in diesem Koordinatenbereich zz. nicht in Betrieb. *(Anmerkung des Planverfassers: Die ermittelten Koordinaten wurden als Anlage beigefügt. Es wurde kein Betreiber einer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecke angegeben.)* In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2). *(Anmerkung des Planverfassers: Es wurden die QSC AG, Hamburg und die Vodafone GmbH, Düsseldorf als Betreiber einer Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlage angegeben.)*	Zu b) Eine Beteiligung der genannten Mobilfunkbetreiber (QSC AG und Vodafon GmbH) ist erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.17 c)	Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.	Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Militärische Richtfunkstrecken sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist erfolgt. Siehe Stellungnahme unter 1.18.	Kenntnis-nahme
d)	• Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. • Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt. • Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.	Zu d) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Mobilfunkbetreiber (E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, QSC AG und Vodafon GmbH) ist erfolgt.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag

Zu 1.17

Weiterhin wird noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam gemacht:

Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit "öffentliche Belange" war. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Wehrverwaltung		
	09.12.2013		
	Durch die oben genannte Planung werden Belange der Bundeswehr zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme.	Kenntnis-nahme
	1.19 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Techn. Umweltschutz, Rd. Südost		
	04.12.2013		
	Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden innerhalb der Genehmi-gungsverfahren geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag

1.20 Deutsche Telekom Technik GmbH

03.12.2013

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, um die Beachtung des folgenden Hinweises wird gebeten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:
Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird aus wirtschaftlichen Gründen darum gebeten sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeldliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen stehen ausreichende Flächen für die Verlegung von Leitungen zur Verfügung.
Die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten wird im Rahmen der Grundstückserschließung von den privaten Grundstückseigentümern übernommen werden. Der Bebauungsplan kann die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch nicht festsetzen.

Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.21 NABU Schleswig-Holstein 02.01.2014		Kenntnis-nahme
a)	<u>Grundsätzliches</u> Die Begründung zu dem Plan umfasst ohne die anliegenden Berichte allein 106 Textseiten, die in ihrem Umfang unnötig durch Lehrbuchwissen, Gesetzeszitate und Mehrfachangaben aufgeweitet sind. Die planrelevanten Aussagen hätten wesentlich kürzer gefasst werden können und somit eine qualifizierte Stellungnahme erheblich erleichtert. Dieser Sachverhalt wird überlagert durch mehrfache Planänderungen, zu denen der NABU bereits folgende Stellungnahmen abgegeben hat: vom 13. 07. 2009, vom 28. 04. 2011, vom 23. 06. 2013 Da die Grundproblematik dieses Gebiets sich durch alle Änderungsverfahren hindurchzieht, werden für die nunmehr vorliegende Planvariante vorgenannte Stellungnahmen aufrechterhalten und sind somit in die aktuellen Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Im Einzelnen werden die bisherigen Stellungnahmen um folgende Aussagen erweitert:	Zu a) Kenntnisnahme. Die umfangreichen Gutachten und Untersuchungen ergeben sich aus dem komplexen Sachverhalt des Planverfahrens und wurden aufgrund eingegangener Stellungnahmen ergänzt und weiterbearbeitet. Die Stellungnahmen vom 13.7.2009, 28.4.2011 und 23.06.2013 siehe unter 1.22, 1.23 und 1.24.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 b)	**1. Zu Ziff. 1.1 i.V.m. 3.1 und 3.2, Art und Maß der baulichen Nutzung** Das gesamte Plangebiet wird mit der Ausnahme der Verkehrsflächen und schmaler Randstreifen mit einer geschlossenen baulichen Nutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen (ohne Festlegung von Baugrenzen). Dies stellt die Obergrenze gem. § 17 BauNVO dar. Damit wird das gesamte Gebiet mit einem extrem großen Gewebegebietskomplex überzogen. Es wird bestritten, dass dies im Rahmen der Vereinbarung liegt, die im seinerzeitigen Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden getroffen wurde. Nach mir vorliegenden Informationen waren damals nur 2 Firmen für Flugzeugbau im Gespräch. Von daher wird mit allem Nachdruck gefordert, vor Verabschiedung des Plans das Gespräch mit den Partnern des seinerzeitigen Mediationsverfahrens aufzunehmen.	Zu b) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig ein angemessener Freiflächenanteil für Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von dezentralen Regenentwässerungsanlagen auf den Grundstücken gewährleistet. Die überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten werden durch flächenhaft festgesetzte Baugrenzen bestimmt, die überwiegend in einem Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, Erschließungsstraße oder Anpflanz- und Erhaltungsflächen verlaufen. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung von Gewerbegrundstücken ermöglicht. Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen vertretbar und werden durch Freihaltung großzügiger Flächen innerhalb des Plangebietes (Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Grünflächen, Sportflächen) ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden untersucht und es sind entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Die Visualisierung hat ergeben, dass von dem konkreten Vorhaben nur eine sehr geringe Fernwirkung ausgeht.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 weiter b)		Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen Flughafen und Ausbildungspark und bietet daher optimale Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbeflächen. Die Grenzen wurden im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart. In der Mediationsvereinbarung ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Insofern gibt es keinen Dissens gegenüber der Mediationsvereinbarung. Die Fläche wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., Nov 2012) als klassisches Gewerbegebiet und als geeignet als Entwicklungsstandort für hochwertige Gewerbeflächen bewertet. Eine Beschränkung auf flughafenaffine Gewerbebetriebe ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Der Begriff „flughafenaffines Gewerbe“ ermöglicht keine konkrete Beschreibung bzw. keine Eingrenzung auf bestimmte Betriebsarten. Insofern werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.21 c) Der Freiflächenanteil wird in Ziff. 3.2, 3. Abs. als ausreichend bezeichnet, wofür jedweder Nachweis fehlt. In Anbetracht der Gebietsnatur dürfte er viel zu niedrig sein.	Zu c) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Innerhalb des Plangebietes sind anteilig an der Gesamtfläche 11 % für Straßenverkehrsflächen 16 % für Grün-, Sport- und Versorgungsflächen 15 % für Freiflächen innerhalb der Gewerbegebiete tlw. als Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen festgesetzt vorgesehen. Damit bleiben 42 % der Gesamtfläche frei von gewerblicher Bebauung. (Zu den Flächengrößen siehe Kap. 8.1 der Begründung). Weiteres siehe Abwägung zu b).	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 d)	Zudem werden Auf Seite 10, Absatz 3 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Gem. Absatz 4 können aber Verkaufsstellen der angesiedelten Betriebe mit einer Bruttogeschoßfläche von 30 % des jeweiligen Betriebes eingerichtet werden. Die Gegensätzlichkeit dieser Aussage ist auszuschließen.	Zu d) Der Stellungnahme wird gefolgt. Grundsätzlich werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmeweise können unter bestimmten Voraussetzungen Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden. Der Anteil darf maximal 30 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs betragen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird noch strenger reglementiert und darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen. Die Festsetzung ermöglicht in begrenztem Umfang ausnahmsweise Verkaufsstätten für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente aus der Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe zuzulassen (sog. Handwerkerprivileg, gemäß Leitsatz 6 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept). Es besteht keine Gegensätzlichkeit beider Festsetzungen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 e)	**2. Zu Ziff. 3.2 i.V.m. 9. 2. 7. 2, Bebauungshöhen** Als Gebäudehöhe wird überwiegend 31m ü. NHN festgelegt (d.h. rd. 15 m über Gelände). Für Gebäude mit Flachdächern bedeutet dies schon eine sehr beachtliche Höhe, die bei der vorliegenden Geländenatur eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Völlig unverständlich hingegen ist, dass in den Teilgebieten GE5 - GE9 die Gebäudehöhen von 36m bis 62m ü. NHN (ca. 20- 46 m ü. Gelände) als zulässig ausgewiesen werden. Gegen diese Festlegungen bestehen erhebliche Bedenken, da der Südosten wegen des angrenzenden NSG bez. Natur und Landschaft der empfindlichste Teil des Plangebietes ist. Zudem fehlt im Plan hierfür jedwede nachvollziehbare Begründung. Wenn eine Ausweisung von derart hohen Gebäuden unumgänglich sein sollte, wäre sie unbedingt im Westen oder Nordwesten des Plangebiets vorzunehmen. Zudem sollte eine nachvollziehbare Begründung gegeben werden.	Zu e) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den Festsetzungen der maximalen Höhen für die Oberkanten der Gebäude werden differenzierte Festsetzungen getroffen, überwiegend bleibt es bei einer Höhe von 15-20 m über Gelände (für 80% der Gewerbefläche). Nur für einen kleineren Teil sind Höhen bis 25 m zulässig, um hier auch Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, die höhere Gebäude benötigen. Nur auf einer Fläche von 600 m² (0,6 % der Gewerbefläche) ist eine Gebäudehöhe von 46 m zulässig. Damit kommt die Hansestadt Lübeck dem Ansiedlungswunsch eines potentiellen Vorhabenträgers, dessen Betrieb einen höheren Gebäudeteil benötigt, nach. Es obliegt der Planungshoheit der Stadt zu entscheiden, ob sie vorhabenbezogen plant oder nicht. Die getroffene Angebotsplanung ist städtebaulich vertretbar und zulässig. Die Festsetzung der Gebäudehöhen geschieht unter Berücksichtigung der zu beachtenden Hindernisfreihaltezonen des Flughafens mit festgelegten maximalen Bau- und Wuchshöhen. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Start- und Landebahn sind höhere Gebäude nur im Südosten des Plangebietes möglich. Dies ist in der Begründung (Kap. 3.2) erläutert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die festgesetzten max. Höhen nicht bzw. nur zum Teil voll ausgenutzt werden, so dass sich die für die einzelnen Teilgewerbegebiete grundsätzlich möglichen Höhen bei Betrachtung des gesamten Gewerbe-/ Baugebietes wieder relativieren.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 weiter e)		Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar und wird durch Freihaltung großzügiger Flächen innerhalb des Plangebietes (Anpflanz- und Erhaltungsflächen, Grünflächen, Sportflächen) ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden umfangreich untersucht und es sind entsprechende Festsetzung für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Nachbarschaftliche Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligung von den Eigentümern der benachbarten Flächen nicht geäußert. Die bauordnungsrechtlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Rahmen der Vorhabenplanung einzuhalten. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Gebäudehöhen ermittelt. Als Ergebnis geht aus dieser Studie hervor, dass der Schattenwurf durch die Bebauung des Gewerbeparks nur in den späten Nachmittagsstunden eine Auswirkung hat. Vormittags und mittags kann die Sonne ohne Einschränkung durch die Bebauung des Gewerbeparks auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Trockenrasenstandorte, einstrahlen.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 weiter e)		Im Frühjahr geht die Sonne bereits gegen 18:30 Uhr (MEZ) unter, sodass eine größere Verschattung des angrenzenden Bereiches max. für ca. 2 h gegeben ist. Im Sommer ist der Schattenwurf noch geringer, da aufgrund des Einstrahlwinkels der Sonne die Gebäude nur einen verhältnismäßig kleinen Bereich verschatten und demzufolge keine erheblichen Beeinträchtigungen der an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Bereiche zu erwarten sind. Insofern werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 f)	Der letzte Satz von Ziff. 9.2.7.2 bedarf zur Aussageeindeutigkeit einer Rechtschreibkorrektur.	Zu f) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Satz ist eindeutig und in korrekter Rechtsschreibung formuliert.	Nicht zu berücksichtigen
g)	**3. Zu Ziff. 7 i.V.m. 9. 4. 1 (S.73) Lichtemissionen** Mit dem 12,1 ha großen fast vollständig überbauten Plangebiet entsteht im Verhältnis zur Gebietsnatur ein sehr großer Gewerbekomplex, von dem erhebliche Lichtemissionen mit hohem Abstrahlungspotential in den Himmel und in die Umgebung ausgehen werden. Dieser Sachverhalt findet im Plan nahezu keine Beachtung. Die Festlegungen – LED-Lampen – staubdichte Leuchten – Beschränkung des Abstrahlwinkels auf 50 Winkelgrad sind völlig unzureichend und stellen eine erhebliche Gefahrdung von Organismen dar (insbes. Insekten und Vögel). Daher ist das Problem einer eingehenderen Untersuchung zu unterziehen, aus der verbindliche Festlegungen für die Gewerbegebietsnutzer zu entwickeln sind.	Zu g) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anmerkungen sind nicht nachvollziehbar. Die Festsetzung hat sich in ihren Grundzügen zur Auslegung der Unterlagen im Juni 2013 bis auf den Abstrahlungswinkel nicht verändert. In der Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein vom 23.06.2013 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen“ wird in Bezug auf Lichtemissionen die Stellungnahme folgendermaßen formuliert: „Bei einem Abstrahlungswinkel von 70°, eine Höhenangabe der Masten fehlt, kann bei der üblichen Höhe der Lichtmasten, nicht von einer Abstrahlung "nach unten" die Rede sein. Ein Abstrahlungswinkel von 45-50° wäre angemessen.“ (s.a. Punkt 1.22.s). Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde die Festsetzung zur Beleuchtung des Gewerbegebietes angepasst (s. textliche Festsetzung Nr. 18). Der Sachverhalt der Lichtemissionen findet in den Planungen demnach durchaus Berücksichtigung. Die Festsetzungen sind hinreichend, um die befürchteten erheblichen Beeinträchtigungen zu vermeiden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 h)	**4. Zu Ziff. 7.1, Emission von Luftschadstoffen** In dem Gutachten der Lairm Consult vom 11. 10.2013 werden lediglich die Emissionen von Stickoxyden (und randständig von Ammoniak) einer Untersuchung unterzogen. Diese Eingrenzung ist für diese B-Planausweisung völlig unzureichend. Es handelt sich hier um einen großen Gebietskomplex, in dem sich produzierendes Gewerbe ansiedeln kann. Ohne einschränkende Festlegungen ist davon auszugehen, dass von produzierendem Gewerbe umfangreiche Luftschadstoffemissionen unterschiedlichster Stoffgruppen ausgehen können wie z. B. Kohlenwasserstoffe (insbes. chlorierte CKW), Schwefelverbindungen, Schadstoffpartikel oder Schwermetalle. Zur Vermeidung von Schadauswirkungen auf das angrenzende NSG und das Wohngebiet sind Festlegungen zu treffen bezüglich a) Art und Umfang des produzierenden Gewerbes b) Grenzwerte für die Emissionen von Luftschadstoffen, soweit die Vorschriften des BImSchG mit nachgesetzlichem Regelwerk bei der besonderen Natur der Umgebung nicht ausreichend sind.	Zu h) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Luftschadstoffuntersuchung hat sich auf die Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition in den FFH-Gebieten beschränkt. Dabei wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch, die Bauleitplanung bedingt sein können. Die mit der Energieerzeugung für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen wurden durch die Annahme eines BHKW berücksichtigt. Die Abluft der Glasfaserproduktion enthält demgegenüber den Angaben des Betreibers entsprechend keine relevanten Stickstoffanteile. Die Beurteilung weiterer Abgaskomponenten, insbesondere von der Glasfaserproduktion, war nicht Gegenstand dieser Ermittlungen, ist aber im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte lediglich exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.21 i)	**5. Zu Biologischen Unterlagen** Zu den biologischen Unterlagen wird grundsätzlich festgestellt, dass der hohe Papierverbrauch im krassen Gegensatz zu den wenigen, nutzbaren Daten steht. Die Stellungnahme vom 23. Juni 2013 wurde nicht genutzt, um Fehler zu korrigieren und die Datenlage zu verbessern. Daher wird sie in vollem Umfang aufrechterhalten. Es werden noch einige Ergänzungen gemacht:	Zu i) Die Auffassung wird nicht geteilt. Die biologischen Unterlagen und weitere Anlagen zum B-Plan wurden den Beteiligten als pdf-download zur Verfügung gestellt und damit der Papierverbrauch minimiert. Die umfangreichen Gutachten und Untersuchungen ergeben sich aus dem komplexen Sachverhalt des Planverfahrens und wurden aufgrund eingegangener Stellungnahmen ergänzt und weiterbearbeitet. Die Stellungnahme vom 23.06.2013 siehe unter 1.22.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.21		
j)	Die Liste der Vögel ist wiederum nicht vollständig. Es fehlen Braunkehlchen, Grünspecht, Neuntöter, Pirol, Schwarzkehlchen, Steinschmätzer, Waldschnepfe. Die Ortsangaben für Feldlerche und Heidelerche (2) sind entweder falsch oder die Anzahl ist höher als angegeben. Die 'Bürger', übrigen anerkannte Ornithologen, wurden nur um Angaben zu Vögeln im Planungsgebiet befragt.	Zu j) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Tabellen 2 und 4 des Artenschutzgutachtens werden entsprechend überarbeitet. Nicht gefolgt wird der Erweiterung der Artenliste. Durch die unabhängigen Gutachter LEGUAN GMBH wurde eine regelgerechte Bestandserfassung des betroffenen Bereichs nach anerkannten fachlichen Standards von qualifizierten Fachgutachtern durchgeführt. Einmalige Beobachtungen von Arten sind nicht als Brutnachweis oder –verdacht zu werten (SÜDBECK et al. 2005). Brut-Vorkommen des Steinschmätzers und der Waldschnepfe sind unwahrscheinlich und schließen sich aufgrund der Lebensraumansprüche dieser Arten aus. Diese Arten können nicht im gleichen Lebensraum mit Bruten vorkommen.	Teilweise zu berücksichtigen
k)	Zu den schützenswerten Pflanzen hat sich leider die in der Stellungnahme vom 23.6.2013 geäußerte Befürchtung voll bestätigt. Der 'Schlangengrill' wurde zwischenzeitlich vollständig stubenrein abgeräumt. Ob Petrorhagia prolifera, Acinos arvensis, Sedum sexangulare, Hypericum .pulchrum, Spergula morisonii u.a. durch diesen Eingriff vollständig vernichtet wurden, wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen. Die Bestände im Planungsbereich sind auf diesem Hintergrund neu zu bewerten. Auch das Vorkommen des Dost, keineswegs ein Gartenflüchtling, ist das letzte von dreien im Umkreis, die ebenfalls erst kürzlich durch Eingriffe vernichtet wurden.	Zu k) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ohne eine präzise topografische Angabe ist aber nicht nachvollziehbar, welcher Bereich gemeint ist. Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, was mit der Aussage „vollständig stubenrein abgeräumt“ gemeint ist. Im Rahmen einer Kartierung im August 2013 wurden die Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste Deutschlands und Schleswig-Holsteins durch ein qualifiziertes Biologenbüro erfasst. Die Ergebnisse sind in die Unterlagen entsprechend eingeflossen.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.21		
l)	Auch die Daten zur Zauneidechse sind mangelhaft. Es wird unterstellt, dass offensichtlich nicht einmal die angegebene Fachliteratur, ohnehin nur ein Titel, gelesen wurde. Das Zauneidechsen-Vorkommen ist bereits seit Zeiten der Kasernennutzung durch die Bundeswehr bekannt. Die Behauptung einer erst kürzlichen Einwanderung stimmt nicht. Bei lediglich 3 Begehungen im August und September, noch dazu ohne Angaben zu genauem Datum, Uhrzeit und Witterung muss außer der Anzahl der festgestellten Tiere fast jede Aussage Spekulation bleiben. Der Fund von 19 Tieren unter diesen negativen Bedingungen lässt die Vermutung zu, dass die auf ca. 3 ha lebende Population eine überlebensfähige Größe hat. Da auch Schlüpflinge festgestellt wurden, müssen sich auch Eiablageplätze in unmittelbarer Nähe befinden. Die Behauptung des Gutachters, dass 'Eiablageplätze nicht zu erwarten' sind, ist falsch. Winterquartiere werden nicht angeben. Auch Gründe, weshalb die Tiere völlig unüblich nicht in ihren home-ranches überwintern, werden nicht genannt. Es wird als verantwortungslos angesehen, dass trotz solchen Unwissens, eine Abschiebung von Oberboden, noch dazu im Winter, vorgeschlagen wird. So eine Maßnahme kann die Population so dezimieren, dass sie nicht mehr überlebensfähig ist.	Zu l) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aussagen des NABU über frühere Vorkommen und die Populationsgröße sind nicht belegt und widersprechen älteren Kartierungen durch LEGUAN. Es wurden Jungtiere von LEGUAN festgestellt und keine „Schlüpflinge“. Die Eiablageplätze können durchaus wieter entfernt liegen. Zur Vermeidung von Verletzungen wird vor Beginn der Arbeiten eine Fang- und Umsiedlungsaktion durchgeführt. Als Umsiedlungsorte kommen die in der Grönauer Heide vorhandenen Heide- und Trockenrasenflächen oder die Ersatzbiotope in Frage, denn zu dieser Metapopulation gehören die hier eventuell verletzten Tiere (leguan GmbH 2013).	Nicht zu berücksichtigen
m)	Die vorgeschlagenen Ausweichflächen auf dem Flughafenareal sind nicht Eidechsen-geeignet. Die Flächen werden aus Gründen der Betriebssicherheit gewalzt und durch häufiges mähen kurz gehalten. Außerdem werden sie an Wochenenden und in den Ferien sehr stark genutzt. Die westlicheren Bereiche werden zudem vom Flughafen und den Segelfliegern als Lager- und Abstellflächen benötigt.	Zu m) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Flächen des Flughafens werden zum großen Teil im Stadium des „Langgrases“ gehalten. hier können Eidechsen durchaus hindurchwandern.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.22 NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 23.06.2013 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung 23.06.2013		
a)	Da die "zahlreichen Änderungen" leider nicht kenntlich gemacht wurden, und aus zeitlichen Gründen eine nochmalige gründliche Bearbeitung nicht möglich ist, bleiben die Stellungnahmen vom 13.7.2009 und 28.4.2011 aufrecht erhalten. Wie es scheint, besteht die eigentliche Änderung darin, dass mit einer Entwicklung des Flughafens nunmehr nicht mehr gerechnet wird und die Gewerbefläche/n, die bisher von Politik und Wirtschaft für flughafenaffines Gewerbe gefordert wurde/n, für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden. Sollte dies eine falsche Schlussfolgerung sein, ist das Verplempern dieser Flächen für nichtflughafen-bezogenes Gewerbe verantwortungslos. Für anderes Gewerbe gibt es in Lübeck ausreichende und vielfaltigste Flächenangebote. (s.u.a. Gewerbegebietsatlas)	Zu a) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen Flughafen und Ausbildungspark und bietet daher optimale Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbeflächen. Die Grenzen wurden im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart. In der Mediationsvereinbarung ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Die Fläche wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., Nov 2012) als klassisches Gewerbegebiet und als geeignet als Entwicklungsstandort für hochwertige Gewerbeflächen bewertet. Eine Beschränkung auf flughafenaffine Gewerbebetriebe ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Der Begriff „flughafenaffines Gewerbe“ ermöglicht keine konkrete Beschreibung bzw. keine Eingrenzung auf bestimmte Betriebsarten. Die Stellungnahmen vom 13.7.2009 und 28.4.2011 siehe unter 1.23 und 1.24.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
b)	Da das 'GE II' nicht mehr für die Ansiedlung der beiden Flugzeugbaufirmen benötigt wird- denn nur dafür wurde es, unter hohem Druck den Medianten abgerungen - sind die 3 Hektar dem Naturschutzgebiet einzugliedern. Sie haben den gleichen sehr hohen Wert wie die übrige Fläche des Schönen Dreiecks.	Zu b) Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes, mit dem ein übliches Gewerbegebiet geplant wird, werden durch die entsprechend getroffenen Emissionsbegrenzungen und die textlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft ordnungsgemäß ausgeglichen und Maßnahmen zur Vermeidung innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Entwicklung weitere gewerbliche Flächen im Osten betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren. Die Grenze des Gewerbegebietes verschiebt sich mit der Grenzziehung des Geltungsbereichs des Teilbereichs I um ca. 90 m nach Westen.	Nicht zu berücksichtigen
	Das Schöne Dreieck gehörte nicht dem BGS (der BGS hatte übrigens weder 'Truppen' noch Panzer), sondern der Bundeswehr. Die Flächen wurden wegen ihrer hohen Belastung (s. dazu auch die Blindgängerkarte) kaum genutzt. Sie wurden also nicht durch Nutzung, sondern durch die Kargheit des Bodens, ehemals Flugsande, offengehalten. Daher verlaufen hier sukzessive Prozesse besonders langsam. Alle Einträge von Schadstoffen, die zu einer Anreicherung von Nährstoffen führen können, sind also unbedingt zu unterbinden. Wie soll Kumulation ausgeschlossen werden?! (Axiom!) Da nichts Genaues über Ansiedlungen bekannt ist, kann auch nichts Verlässliches gesagt werden.	Zur Bewertung der Stickstoffdepositionen im Bereich des östlich gelegenen FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee wurde die Zusatzbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet gutachterlich ermittelt (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Oktober 2013) und eine Festsetzung zur Vermeidung zusätzliche Stickstoffdepositionen getroffen (s. textliche Festsetzung 4).	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
c)	Unter den neuen Bedingungen sollte der südöstlich gelegene Sportplatz dem Ausbildungspark zur Nutzung übereignet werden. Damit wäre nicht nur den Schulungsteilnehmern und den Anwohnern geholfen, sondern auch dem Schutzziel "Erhalt des Gebietscharakters" besser gedient und zusätzlich der "Schutz zentraler Versorgungsbereiche" erfüllt, schließlich gehören dazu auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ganz nebenbei ist das Wohlbefinden so vieler junger Menschen aus weitem Umkreis, die Jahr für Jahr im Ausbildungspark geschult werden, die beste, noch dazu kostenlose Lübeck-Werbung!	Zu c) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Sporthalle sowie die westlich angrenzende Außensportanlage (Flurstück 31/54) sollen erhalten bleiben und werden bestandsgemäß festgesetzt. Für weitere Sportflächen wird kein Bedarf im Ausbildungspark gesehen. Ausreichende Grün- und Erholungsflächen sind im Ausbildungspark und der näheren Umgebung weiterhin vorhanden. Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereiche“ steht im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen und greift hier nicht.	Nicht zu berücksichtigen
d)	Den Erholungswert der Flächen mit 'gering', bzw. 'mittel' einzustufen, unterstreicht auch hier nur Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten. · Das bereits gerodete Walddreieck war bei den Jugendlichen ausgesprochen beliebt. (Wo ist der Ausgleich dafür?) Die Grönauer Heide, Südteil, ist schon auf Grund der Frequentierung als Erholungsgebiet von sehr hoher Bedeutung, die sich teilweise bereits als Belastung auswirkt. Auch deshalb sind zusätzliche Freizeitmöglichkeiten, z.B. Grillplatz u.ä. für die vielen jungen Menschen wichtiger als x-beliebiges buntes Gewerbe anzusiedeln. Schließlich bleiben viele der Schüler auch an Wochenenden in·den Internaten.	Zu d) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fichtenaufforstung (Walddreieck) innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbepark Flughafens wurde bereits in 2008 in Abstimmung mit der Forstdirektion Süd beseitigt. Hierzu wurde bereits Waldersatz für die Eingriffe geleistet. Die Einstufung der Bewertung der Grönauer Heide in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung wird geprüft. Bei der Grönauer Heide handelt es sich um ein Naturschutzgebiet, das über ein begrenztes Wegenetz verfügt und aufgrund der Festlegungen in der Verordnung des NSGs nur eine eingeschränkte Erholungsnutzung ermöglicht. In erster Linie dient die Grönauer Heide der wohnumfeldbezogenen Feierabenderholung und ist durch den Flughafen vorbelastet. Daher ist eine Einstufung mit einem mittleren Wert in Bezug auf die Erholungsnutzung durchaus gerechtfertigt.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
e)	Die Internate und Schulungsräume sind beim Lärmschutz stärker einzubeziehen. Eine spätere Prüfung ist nicht akzeptabel.	Zu e) Die Stellungnahme ist unzutreffend. Internate und Schulungsräume sind bereits berücksichtigt. Entsprechende Immissionspunkte sind im Norden des Ausbildungsparks berücksichtigt worden (z. B. Immissionspunkte 5, 6 und 11, s. schalltechnischen Untersuchung ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013). Eine Verschiebung auf eine spätere Prüfung ist nicht vorgesehen. Hier liegt wahrscheinlich ein Missverständnis vor. In Kapitel 4.2 der Geräuschimmissionsprognose von 2009 (in der aktuellen Untersuchung in Kapitel 5) ist lediglich die Rede davon, dass nur vom Bereich Bauordnung der Hansestadt Lübeck geprüft werden kann, ob diese Nutzungen dort zulässig und genehmigt sind. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird dies nicht geprüft. Alle vorhandenen Nutzungen werden gleichermaßen berücksichtigt.	Nicht zu berücksichtigen
f)	Im Übrigen ist der Sportplatz keineswegs eine versiegelte Fläche wie die Abbildung 5 nahezulegen versucht. (Sonst hätten 2012 dort wohl kaum Schafe weiden können.) Die ganze Fläche hätte also kartiert werden müssen, nicht nur die als Fundort 26 bezeichnete Fläche. Desgleichen wurde der Streifen am Zaun zu den Segelfliegern nicht in die Kartierung einbezogen, immerhin z.Z. der wichtigste Standort von Petrorhagia prolifera. Die anderen Standorte wurden durch Ablagerungen und andere Nutzungen stark dezimiert. Mit welcher wissenschaftlichen, rechtlichen oder logischen Begründung dürfen hochwertige Biotope in einem Plangeltungsbereich in ihrem Wert herabgestuft werden, wenn es irgendwo außerhalb des Planungsgebietes einen halbwegs ähnlichen Standort gibt? Dabei zeigt auch hier das Beispiel Petrorhagia, wie schnell ein Fundort durch Unkenntnis, Gleichgültigkeit, auch Willkür, geschädigt oder zerstört werden kann. Zweckdienliche Abwertungen darf es nicht geben!	Zu f) Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen einer Kartierung im August 2013 wurde die Biotopkartierung aktualisiert und die Vorkommen von nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen sowie die Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste Deutschlands und Schleswig-Holsteins erfasst und dargestellt. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
g)	Die biologischen Aussagen lassen sehr zu wünschen übrig. Warum wurden, wenn man Experten wie Ziegler, Suikat, Kolligs erwähnt, nicht auch deren Daten ausgewertet? Wenn 'historische' Daten, obwohl sie vorhanden sind, nicht einbezogen werden, und zwar alle, nicht nur eigene, ist das keineswegs als "fachlich qualifizierte" Untersuchung zu bezeichnen. Zur Erinnerung: *"Bedingt durch das Verbundsystem mit der Grönauer Heide ist die Zahl der festgestellten Käfer auf den untersuchten Flächen mit 487 Arten außerordentlich hoch. Davon sind 136 Arten Bestandteil der Roten Liste Schleswig-Holstein, bzw. der Bundesrepublik .So dass hier ein gewaltiges Potential seltenster und gefährdeter Käferarten vorhanden ist."* (allerdings waren 22 Käferarten in der BRD-Liste noch nicht enthalten/bearbeitet). *"Die Flächen B und C sind ebenfalls von großer Wertigkeit, sie bieten einer ansehnlichen Zahl von gefährdeten Arten Lebensraum. Nach meinen Untersuchungen lassen sich in diesem relativ kleinen Bereich ca. 70% aller hier festgestellten Rote Liste Arten nachweisen, das entspricht einer Zahl von fast 100 in Schleswig-Holstein bedrohten Käferarten "* *„Die Flächen B und C sind ebenfalls wertvolle Rückzugsgebiete für bedroht Tierarten, sie sind unbedingt in ihrem natürlichen Zustand zu belassen." W. Ziegler* Gemeint ist hier der S/W-Teil des Schöne Dreiecks, die Flächen B und C sind die Flächen Sportplatz mit Umfeld und der Zaunstreifen zu den Segelfliegern.	Zu g) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die biologischen Fachgutachten zum Gewerbepark Flughafen wurden von fachkundigen Biologen durchgeführt, die bereits seit Jahren in dem Gebiet tätig sind (vgl. LEGUAN). Bei den Erfassungen wurden wissenschaftlich anerkannte Methoden und Standards angewandt.	Nicht zu berücksichtigen
h)	Auch für die Gefährdungsabschätzung des Wegerich-Scheckenfalters wäre es unbedingt wichtig gewesen, weitere Daten einzubeziehen. Dann hätte man den Bestand kaum so pauschal als 'gesichert' bewerten können.	Zu h) Siehe Abwägung zu g).	Nicht zu berücksichtigen
i)	Auch die Angaben zu Vögeln sind sehr dürftig. Es fehlen u.a. Heidelerche, Braunkehlchen (2 Paare), Pirol, Grauammer, Schwarzkehlchen (in diesem Jahr nicht sicher), Fluss Regenpfeifer! (Brutverdacht), ...	Zu i) Der Anregung wird gefolgt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die von der UNB Lübeck zur Verfügung gestellten Ergebnisse zu Nachweisen von Flussregenpfeiffer und Heidelerche ergänzt und entsprechend berücksichtigt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
j)	Zu Fledermäusen werden ärgerlicher Weise wieder nur laienhafte Aussagen gemacht. Die wesentlichen Angaben fehlen.	Zu j) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die biologischen Fachgutachten zum Gewerbepark Flughafen wurden von fachkundigen Biologen durchgeführt, die bereits seit Jahren in dem Gebiet tätig sind (vgl. LUTZ). Die von der UNB zur Verfügung gestellten neuen Erkenntnisse zu den in Erdstollen und Bunkeranlage überwinternden Fledermausarten werden in den Unterlagen entsprechend ergänzt.	Nicht zu berücksichtigen
k)	**Zu den Festsetzungen**: 1. Beherbergungsbetriebe in Form von Internaten sind bereits unmittelbar benachbart. 2. Die sportlichen Anlagen sind grundsätzlich zu erhalten. 3. Ersatzlos zu streichen, da nicht flughafenbezogen. Bedarf ist überdies nicht nachzuweisen.	Zu k) Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beherbergungsbetriebe sind im Plangebiet nicht beabsichtigt und werden ausgeschlossen, da diese zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen würden. Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Sporthalle sowie die westlich angrenzende Außensportanlage (Flurstück 31/54) sollen erhalten bleiben und werden bestandsgemäß festgesetzt. Zu 3.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Anlagen für sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, da die Option bei einem späteren Bedarf erhalten bleiben soll.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.22 l)	4. Lärmschutz für die bereits vorhandene, benachbarte Nutzung, vor allem die Internate, Schulungsräume, auch die Unterrichtsbereiche im Freien, die Kindertagesstätte hat unbedingt Vorrang. Lärm hat natürlich auch Auswirkungen auf Tiere. Deshalb dürfen mögliche Folgen auf Tiere im Schutzgebiet nicht ausgespart werden, wie z.B. Abnahme von Siedlungsdichte und Bruterfolg, Veränderungen von Vitalität und Verhalten. Im Schutzgebiet gilt Verschlechterungs- verbot und Verbesserungsgebot	Zu l) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Beim Ausbildungspark handelt es sich um eine Gemengelage. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde zur sicheren Seite für die Nachbarschaft des Plangebietes hin der Schutzanspruch der innerhalb des Ausbildungsparks gelegenen und gegenüber Gewerbelärm schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen, aber auch Büronutzungen und Schulungsräume, s. Kapitel 4.5) einem Mischgebiet gleichgestellt. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ein unbedingter Vorrang von Internaten und Schulungsnutzungen u.a. besteht nicht. Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, den Betrieb des Flughafens sowie den Verkehr auf der B 207n werden die zusätzlichen Störungen der „Grönauer Heide“ durch Lärm des Gewerbegebietes als gering eingeschätzt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.22 m)	5. Die vorgesehenen Gebäudehöhen sind schwer zu verstehen. Eine Unzahl von Bäumen in weit größere Entfernung wurden in den letzten Jahren gefällt oder gekappt wegen angeblicher Höhenüberschreitung, Bürgern wurde der Einbau von Gauben untersagt, der Bau eines Pferdestalles mit flachem Dach auf dem jetzigen Hundeplatz, führte zu einer Klage, flache Kleingewässer von norddeutscher Bedeutung, die die zugelassene Grenze von+/- 1 Meter nicht annähern erreichten und nicht mal von den Vogelschlaggutachtern als Problem angesehen wurden, wurden vernichtet. Und nun soll ein 60 m hoher Turm sogar im Bauschutzbereich erlaubt sein?	Zu m) Die Festsetzung der Oberkanten der Gebäude geschieht unter Berücksichtigung der zu beachtenden Hindernisfreihaltezonen des Flughafens mit festgelegten maximalen Bau- und Wuchshöhen. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Start- und Landebahn sind höhere Gebäude nur im Südosten des Plangebietes möglich. Die zulässigen Bauhöhen sind mit parallel zur Startbahn verlaufenden Linien in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Luftfahrtbehörde wurde im Planverfahren beteiligt (siehe Stellungnahme unter 1.10). Aus Sicht der Luftfahrtbehörde bestehen bezüglich der Hindernissituation keine grundsätzlichen Bedenken zum Inhalt des Bebauungsplans. Richtigstellung: Die zulässige Turmhöhe im GE 9 beträgt 46 m.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.22			
n)	6. Baumteller (12qm) sollten eine Mindestbreite von 3m haben. Bei angrenzenden Fuß- oder Radwegen ist im Traufenbereich zu pflastern. Kein Asphaltieren.	Zu n) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung im B-Plan ist ausreichend.	Nicht zu berücksichtigen
o)	7.-9. Rankende Arten sollten nicht angepflanzt werden. Bei der Anpflanzung von Wildrosen sind die Liste der Rosen der Grönauer Heide von Eigner und die der uNB vorliegende Liste der Verteilung der Rosen im Lübecker Raum auszuwerten.	Zu o) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen sind verschiedene Gehölzarten vorgeschlagen worden, um eine artenreiche Vegetation zu fördern. Darunter ist nur die heimische und standortgerechte Rosenart „Rosa canina“ aufgeführt.	Kenntnisnahme
p)	10. Zufahrten richten sich nach der Grundstückslänge.	Zu p) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die getroffene Festsetzung (neu Nr. 12) ist verständlich.	Kenntnisnahme
q)	11.-14. Baum- und Strauchanpflanzungen sind nachweislich klimawirksam anzupflanzen. Gestalterische Gesichtspunkte haben dem gegenüber zurückzutreten. Es sollte nicht vergessen werden, dass die Wetterstation Blankensee für das Gebiet fast jedes Jahr im Winter die niedrigsten, im Sommer die höchsten Temperaturwerte Schleswig-Holsteins zu vermelden hat.	Zu q) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangeltungsbereich sind nur kleinflächige Gehölzpflanzungen vorgesehen, die keine klimawirksamen Auswirkungen haben.	Kenntnisnahme
r)	15. Dachbegrünung, bzw. Flachdächer überhaupt sind in Flughafennähe zu vermeiden, da sie erfahrungsgemäß besonders gern von Möwen angenommen werden. Möwen stellen, im Gegensatz zu vielen anderen Schwarmvögeln eine hohe Vogelschlaggefahr dar. Krähen lernen z.B. sehr schnell bei Ankunft oder Start von Flugzeugen auf Abstand zu gehen. Möwen leider nicht.	Zu r) Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zur Anlage von Dachbegrünungen wurde gestrichen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.22 s)	17. Bei einem Abstrahlungswinkel von 70°, eine Höhenangabe der Masten fehlt, kann bei der üblichen Höhe der Lichtmasten, nicht von einer Abstrahlung "nach unten" die Rede sein. Ein Abstrahlungswinkel von 45-50° wäre angemessen. Die Masthöhen sollten flexibel gehalten werden, um Sogwirkungen weitestgehend auszuschalten. Der Gehölzriegel ist kein ausreichender Lichtschutz, außerdem ebenfalls ein Insektenlebensraum.	Zu s) Der Anregung wird gefolgt. Der Abstrahlungswinkel wird auf 50 Grad vermindert. Die textliche Festsetzung lautet nunmehr: *18. (…) Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist.*	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.22 t)	18. Der Ausgleichsfaktor muss neu berechnet werden und zwar nach dem tatsächlichen Ausmaß der Eingriffsauswirkungen.	Zu t) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurden gem. den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 vorgenommen. Um eine vergleichbare Ausgleichsermittlung im Verhältnis zum PFV-Ausbau Flughafen und zum B-Plan 09.55.00 der Hansestadt Lübeck Blankenseer Straße – Parkplätze Flughafen zu gewährleisten, wurden für die Bewertung der Biotope die gleichen Regelkompensationsfaktoren verwendet. Die Bewertungsfaktoren ergeben sich aus den vorhandenen Qualitäten der Biotope und der Funktionen im landschaftlichen Zusammenhang bzw. Biotopverbund. Der Baurechtserlass legt lediglich Mindestanforderungen für die Bewertung fest. Die Vorgehensweise bei der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung im Bereich des Plangeltungsbereiches wurde bereits in einem Gespräch am 20.03.2009 mit der UNB abgestimmt. Die Ergebnisse wurden entsprechend in die Bilanzierung eingearbeitet. Die Regelkompensationsfaktoren wurden an die aktualisierte Biotoptypenkartierung angepasst und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.22		
	u) 19. s.o.	Zu u) siehe Abwägung zu l).	
	v) 20. Leuchtwerbung ist nicht zu gestatten.	Zu v) Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein genereller Ausschluss von Leuchtwerbung ist nicht gerechtfertigt. Die getroffenen Einschränkungen sind ausreichend.	Nicht zu berücksich-tigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.23 NABU Schleswig Holstein, Stellungnahme vom 28.04.2011 im Rahmen der Behördenbeteiligung		Zu berück-sichtigen
a)	**45. Änderung Flächennutzungsplan / Bebauungsplan 10.03.00** Die vom NABU Schleswig-Holstein mit Datum vom 13.7. 2009 abgegebene Stellungnahme gilt auch für die nunmehr vorliegende Fassung des B-Plans und F-Plans fort.	Zu a) Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.07.2009 siehe unter 1.24.	
b)	Im Einzelnen wird Sie mit folgenden Feststellungen ergänzt: Ziff. 1.2 „Lage des Plangebietes / „Bestand“ Begründung Wenn auch die nördliche Abgrenzung dem Ergebnis des Mediationsverfahrens entspricht, so ist nicht zu verkennen, dass die im aktuellen Plan ausgewiesenen zulässigen Nutzungen eine erhebliche Aufweitung erfahren haben. Seinerzeit war m. W. abgesprochen worden, dass in diesem Gewerbegebiet sich nur 2 Firmen für Flugzeugbau niederlassen dürfen. Da die vorgenommenen Nutzungserweiterungen mit erheblichen zusätzlichen naturschädlichen Emissionen verbunden sein können (z.B. erhöhte Lärm- und Lichtemissionen durch Anlieferverkehr in den Nachtstunden) bestehen gegen den Plan erhebliche Bedenken. Letztere könnten nur dann zurückgestellt werden, wenn Festlegungen getroffen werden, die derartige erweiterte Schadauswirkungen ausschließen.	Zu b) Der Anregung wird insofern nicht gefolgt, da im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes, mit dem ein übliches Gewerbegebiet geplant wird, durch die entsprechend getroffenen Emissionsbegrenzungen und die textlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft ordnungsgemäß ausgeglichen werden und Maßnahmen zur Vermeidung innerhalb des Plangebietes festgesetzt und damit sichergestellt werden. In der Mediationsvereinbarung mit den Naturschutzverbänden ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Insofern gibt es keinen Dissens gegenüber der Mediationsvereinbarung.	Nicht zu berücksich-tigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.23 c)	Ziff. 9.2.2.1 „Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Bestand“ Auf S. 35 ist ausgesagt, dass das Vorkommen des Fischotters ausgeschlossen werden kann. Dieser Aussage muss von Seiten des NABU widersprochen werden. So sind dem NABU auf Verkehrswegen im Umfeld des Plangebietes zwei Fischotter–Totfunde bekannt. Diesem Sachverhalt müsste der Planaufsteller noch nachgehen.	Zu c) Der Anregung wurde gefolgt. Im Biologischen Gutachten zum Gewerbepark Flughafen (Leguan 2013) wurde der Fischotter als streng geschützte Säugetierart aufgrund vorhandener Habitateignung im Untersuchungsgebiet und der aktuellen Verbreitung näher betrachtet. Der Fischotter wurde in den letzten Jahren am Blankensee und Blankenseebach nachgewiesen. Potenzielle Habitate werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.	Zu berücksichtigen
d)	Ziff.9.2.3.3 (S.38, 2b) „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ Die hier angesprochene Baufeldräumung vor der Brutzeit der Vögel ist nicht erkennbar im Plan festgelegt. Hier sollte im Teil B - Text eine genaue terminliche Festlegung getroffen werden.	Zu d) Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich. In der Artenschutzfachlichen Betrachtung (Lutz 2013) wird in Kapitel 5.1.4 dargelegt, dass durch die Einhaltung der ohnehin gem. § 34 Abs. 6 LNatSchG-SH gesetzlich geregelten Zeiträume für die Beseitigung von Gehölzen, entsprechende Verbotsverstöße vermieden werden. Wiesenvögel oder sonstige relevante Offenlandarten wären hier nicht betroffen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.23 e)	Ziff. 9.4.1 „Vermeidung und Verringerung“ Die hier angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen sind teilweise unbestimmte Aufzählungen von grundsätzlichen Möglichkeiten. So lässt z.B. die unter dem 6. Spiegelstrich erhobene Forderung nach Beschränkungen im Baustellenverkehr jedweden Spielraum zu. Hier gilt es genaue Festlegungen zu treffen (z.B. Wegeführung, Ausführungszeiten, Fahrzeuggrößen u.a.).	Zu e) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Soweit möglich sind die Maßnahmen bereits in den Festsetzungen enthalten. Ein Verweis auf die entsprechenden Festsetzungsnummern im B-Plan wird in Kapitel 9.4.1 “Vermeidung und Verringerung“ ergänzt. Vermeidungsmaßnahmen, die nicht im B-Plan festgesetzt worden sind unterliegen ohnehin gesetzlichen Regelungen. Diese werden in Kap. 9.4.1 entsprechend ergänzt. Regelungen zur Beschränkung des Baustellenverkehrs können im B-Plan nicht festgesetzt werden.	Teilweise zu berücksichtigen
f)	Ziff. 9.2.5.1 (S.43/44) „Schutzgut Wasser / Bestand“ in Verbindung mit Ziff. 9.8 (S.80) „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ Die zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffenen Aussagen sind wenig spezifiziert. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Gewässerschutz erforderlichen Festlegungen im wasserrechtlichen Verfahren erfolgen. Von besonderer Wichtigkeit aus Sicht des NABU ist, dass Regenrückhalte- und Regenklärbecken eine natürliche Ufergestaltung erfahren und zur Verbesserung der Lebensraumvielfalt die Becken ständig mit Wasser bespannt sein sollten.	Zu f) Der Anregung wird auf folgende Weis gefolgt: Durch die nun festgesetzte dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken werden Vorfluteinrichtungen entlastet. Durch verzögerten Abfluss wird Wasser versickert und verdunstet, so dass die Grundwasserneubildung gefördert wird. Der versickerte Anteil des Oberflächenwassers wird durch Bodenfilterung sehr effektiv von Phosphaten befreit, die unter aeroben Bedingungen in der Regel partikulär gebunden werden. Die Entlastung des Blankensees beträgt für die versickerte Menge Regenwasser 100%. Ein Überlauf erfolgt in Richtung Osten in ein neues Regenversickerungsbecken (innerhalb der privaten Grünfläche). Das Versickerungsbecken ist so dimensioniert, dass es bei Starkregenereignissen das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.23 weiter f)		Die Begründung (Kap. 5.2 „Oberflächenentwässerung“, Kap. 9.2.5 „Schutzgut Wasser“ und 9.4.1 „Vermeidung und Verringerung“) wird ergänzt. Die textliche Festsetzung zur Oberflächenentwässerung (Nr. 17) wird angepasst und lautet nunmehr: *„17. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Als Überlauf bei Starkregenereignissen ist eine Versickerung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 1,5 m³ Überstauvolumen im Bereich des Regenversickerungsbeckens innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.“* Die Details zur Gestaltung des Regenversickerungsbeckens werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	1.24 NABU Schleswig Holstein, Stellungnahme vom 13.07.2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung **I Planrechtliche Festsetzungen**		
a)	Tz. 1./2. Es ist ausschließlich flughafenbezogenes Gewerbe zulässig. Dafür war die Fläche ursprünglich durchgesetzt worden. Die Erweiterungsfläche sollte der Ansiedlung zweier Flugzeugbauer dienen, für die die vorhandene Fläche nicht ausgereicht hätte. Für die Ansiedlung von „buntem“ Gewerbe hätte der NABU seine Zustimmung zur Abtrennung eines Streifens des Schönen Dreiecks nicht gegeben.	Zu a) Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Anregung wird insofern nicht gefolgt werden, da im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes, mit dem ein übliches Gewerbegebiet geplant wird, durch die entsprechend getroffenen Emissionsbegrenzungen und die textlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft ordnungsgemäß ausgeglichen werden und Maßnahmen zur Vermeidung innerhalb des Plangebietes festgesetzt und damit sichergestellt werden. In der Mediationsvereinbarung mit den Naturschutzverbänden ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Insofern gibt es keinen Dissens gegenüber der Mediationsvereinbarung.	Nicht zu berücksichtigen
b)	Anm.: Für die Ausgrenzung des Schönen Dreiecks einschließlich des „Schlangengrill“ aus den Schutzgebieten gab es keine fachliche Begründung.	Zu b) Die Anmerkung ist nicht bebauungsplanrelevant.	Nicht zu berücksichtigen
c)	Tz. 3. Es darf keine Straße/n im östlichen Bereich geben, da hierdurch Blankensee und die Internate als Wohngebiete und das Schöne Dreieck als schützwürdiges Gebiet belastet würden.	Zu c) Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenplanung wurde im östlichen Verlauf verändert und knickt im letzten Teilstück nun nach Norden ab und endet dort mit einem Wendekreis. Mit entsprechenden Belastungen der Wohnnutzungen und des Schönen Dreiecks ist nicht zu rechnen. Die Festsetzung für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke (ehemals Nr. 3) ist entfallen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 d)	Tz. 4. Die hier angegebene Gebäudelänge steht im Widerspruch zu den Angaben unter II 1. Es sollte nicht vergessen werden, dass es nicht nur optische Gründe für eine Längenbegrenzung gibt.	Zu d) Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Gebäudehöhen ermittelt. Dabei wurde der Schattenwurf der Gebäude im östlichen Bereich des geplanten B-Plans in Abhängigkeit von der Jahreszeit (Verlauf der Sonne) und der Uhrzeit (Stand der Sonne) dargestellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht sowie in separaten Gutachten (Verschattungsstudie TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) dargestellt. Als Ergebnis geht aus dieser Studie hervor, dass der Schattenwurf durch die Bebauung des Gewerbeparks nur in den späten Nachmittagsstunden eine Auswirkung hat. Vormittags und mittags kann die Sonne ohne Einschränkung durch die Bebauung des Gewerbeparks auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Trockenrasenstandorte einstrahlen. Im Frühjahr geht die Sonne bereits gegen 18:30 Uhr (MEZ) unter, sodass eine größere Verschattung des angrenzenden Bereiches max. für ca. 2 h gegeben ist. Im Sommer ist der Schattenwurf noch geringer, da aufgrund des Einstrahlwinkels der Sonne die Gebäude nur einen verhältnismäßig kleinen Bereich verschatten und demzufolge keine erheblichen Beeinträchtigungen der an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Bereiche zu erwarten sind. Die Grenze des Gewerbegebietes verschiebt sich mit der Grenzziehung des Geltungsbereichs des Teilbereichs I um ca. 90 m nach Westen. Die Festsetzungen zur Bauweise (ehem. I Nr. 4) und zur Fassadengliederung (ehem. II Nr. 1.) sind entfallen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
e)	Tz. 6. Da es sich hier um nährstoffarme Böden handelt, die als solche auch zu erhalten sind, ist nur eine Mahd nicht vor Mitte August zulässig. Das Mähgut ist anschließend unverzüglich von der Fläche zu entfernen. Sollte eine Ansaat erforderlich sein, so ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.	Zu e) - betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren -	Nicht zu berücksichtigen
f)	Tz. 7. Im Kronentraufenbereich sind weder Abgrabungen, Aufschüttungen noch Ablagerungen erlaubt.	Zu f) Die Anregung wurde gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wurde wie folgt geändert: *„Im Kronentraufbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.“*	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 g)	Tz. 8. An der Ostgrenze ist ein Knick anzulegen, um die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf das Schöne Dreieck zu minimieren. Die Bepflanzung sollte durch Entnahme von Junggehölzen aus angrenzenden Bereichen erfolgen. Zumindest im GE2 sollten Anpflanzungen von Sträuchern ebenfalls durch Umpflanzungen erfolgen. Es sind hierbei ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.	Zu g) - betrifft nicht dieses Bebauungsplanverfahren – Die Grenze des Gewerbegebietes verschiebt sich mit der Grenzziehung des Geltungsbereichs des Teilbereichs I um ca. 90 m nach Westen. Als Abpflanzung zur freien Landschaft ist am östlichen Rand eine Pflanzfläche in einer Breite von 10 m vorgesehen (s. textl. Festsetzung 11). Planungsziel ist weiterhin durch beide Teilbereiche ein gemeinsames Gewerbegebiet bis zu der östlichen Grenze zu entwickeln, die im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart wurde. Es handelt sich nach der Teilung um zwei eigenständige Bebauungspläne. Es ist beabsichtigt, dass der Teilbereich II schnell umgesetzt wird und hier der endgültige Pflanzstreifen nach Osten erfolgen soll. Die Festsetzung des Pflanzstreifens im Teilbereich I erfolgt, falls aus irgendeinem Grunde die Rechtskraft des anschließenden Bebauungsplans für den Teilbereich II nicht oder wesentlich verzögert eintritt. Für diesen Fall ist mit der Festsetzung gewährleistet, dass eine dichte Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft nach Osten und somit ein verträglicher Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet erfolgt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 h)	Tz. 9. Die Parkplätze sind konsequent platzsparend anzulegen. Die errechneten „Parkplatzbäume“ sind als Gruppen so zu pflanzen, dass kleine sinnvolle Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Pausennutzung entstehen. Die zu pflanzenden Bäume sollten sich dem vorhandenen Baumbestand anpassen.	Zu h) Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Festsetzung ist eine durchgehende Auflockerung der Stellplatzanlage durch Bäume, u. a. auch um die Aufwärmung zu minimieren. Durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes je sechs Stellplätze wird eine weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Stellplatzanlagen durch Baumkronen sichergestellt. Die großkronigen Laubbäume stellen eine Gliederung und optisch wirksame Bepflanzung dar, wodurch eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage erreicht wird.	Nicht zu berücksichtigen
i)	Tz. 15. Ersatzpflanzungen haben grundsätzlich nach der „Wertermittlungsmethode Koch“ zu erfolgen.	Zu i) Die Anregung wird nicht gefolgt. Es werden die üblichen Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung angewandt. Die Bewertung des Eingriffs wurde gem. den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 vorgenommen. Gemäß Baurechtserlass wurde der Bedarf an gleichartigen Bäumen, die als Ausgleich mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm für die entfallenden Bäume zu pflanzen sind, nach der entsprechenden Tabelle des Knickerlass Schleswig-Holstein ermittelt. Der Erlass „Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen (Knickerlass)“ vom 30. August 1996 wurde 2005 aufgehoben. Der für die Ausgleichsbilanzierung anzuwendende Baurechtserlass bezieht sich in der Anlage für die Ermittlung der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume auf die entsprechende Tabelle des Knickerlasses. Diese Werte werden hier dementsprechend zu Grunde gelegt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 j)	Tz. 16. Die Oberflächenentwässerung ist genau darzustellen.	Zu j) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt: Durch die nun festgesetzte dezentrale Versickerung von Niederschlagwasser auf den Grundstücken werden Vorfluteinrichtungen entlastet. Durch verzögerten Abfluss wird Wasser versickert und verdunstet, so dass die Grundwasserneubildung gefördert wird. Der versickerte Anteil des Oberflächenwassers wird durch Bodenfilterung sehr effektiv von Phosphaten befreit, die unter aeroben Bedingungen in der Regel partikulär gebunden werden. Die Entlastung des Blankensees beträgt für die versickerte Menge Regenwasser 100%. Ein Überlauf erfolgt in Richtung Osten in ein neues Regenversickerungsbecken (innerhalb der privaten Grünfläche). Das Versickerungsbecken ist so dimensioniert, dass es bei Starkregenereignissen das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Die Begründung (Kap. 5.2 „Oberflächenentwässerung“, Kap. 9.2.5 „Schutzgut Wasser“ und 9.4.1 „Vermeidung und Verringerung“) wird ergänzt. Die textliche Festsetzung zur Oberflächenentwässerung (Nr. 17) wird angepasst und lautet nunmehr: *„17. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Als Überlauf bei Starkregenereignissen ist eine Versickerung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 1,5 m³ Überstauvolumen im Bereich des Regenversickerungsbeckens innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.“* Die Details zur Gestaltung des Regenversickerungsbeckens werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.24 k) Tz. 18. Hier ist zu ergänzen: Die Beleuchtung ist zudem weitestgehend in niedriger Höhe anzubringen und nachts, wo möglich, auszuschalten. Wenn möglich, sind Bewegungsmelder zur Lichteinschaltung (für die Bedarfsphase) statt nächtlicher Dauerbeleuchtung vorzusehen. Nach neuesten Untersuchungen von G. Eisenbeis (Universität Mainz) gehen von einer Beleuchtung mittels LED noch geringere Insektenlockwirkungen aus als bei Verwendung von Natriumhochdruckdampflampen. Der mögliche Einsatz von LED sollte geprüft werden.	Zu k) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im B-Plan wird in der textlichen Festsetzung die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen festgesetzt, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtmenge und Betriebszeiten für die Beleuchtung sind im B-Plan nicht beschränkbar. Um die Blendwirkungen u.a. in Richtung der ausgewiesenen Schutzgebiete auszuschließen wird die textliche Festsetzung Nr. 18 ergänzt und lautet nunmehr: „*Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.“* Die Begründung (Umweltbericht Kap. 9.4.1. „Vermeidung und Verringerung“) wird entsprechend ergänzt. Es wurde weiterhin die Verwendung von staubdichten Leuchtwerbungen zum Insektenschutz festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 23). Werbeanlagen werden in der Regel zur Straße hin angebracht und orientieren sich nicht zum Außenbereich hin.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
l)	Tz. 19 Die angeführten Lärmwerte berücksichtigen nicht die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse des Ausbildungsparks, die geprägt sind durch unterschiedliche Schulformen, teilweise mit Außenunterricht, Internaten und Kindertagestätte.	Zu l) Der Anregung wird gefolgt. Die angrenzenden Nutzungen werden in der Prognose der Geräuschimmissionen (ALB Berlin September 2013) korrekt berücksichtigt. Der neuen schalltechnischen Untersuchung wurden die baurechtlich genehmigten Nutzungen zugrunde gelegt, denn nur für diese ist ein Schutzanspruch gegenüber Lärm ableitbar. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungen sind durch den zugeordneten Schutzanspruch eines Mischgebietes ausreichend berücksichtigt. Entsprechend der Ermittlung und Bewertung gewerblicher Schallimmissionen zugrunde zu legenden TA Lärm sind nur gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen, nicht jedoch beispielsweise für Unterrichtszwecke genutzte Außenbereiche.	Zu berücksichtigen
m)	Tz. 20 Es sollten Schutzvorrichtungen an Kellerfenstern- und -eingängen errichtet werden, um das Hineinfallen von Kröten, Jungvögeln und anderen Kleintieren zu verhindern.	Zu m) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gewerbegebäude werden i. A. ohne Keller errichtet, es wird keine Notwendigkeit für eine Festsetzung für die Errichtung von Schutzvorrichtungen gesehen.	Nicht zu berücksichtigen
	II Festzungen zur Gestaltung		Zu berücksichtigen
n)	Tz. 2 Bitte ergänzen um: „...und keine Dachglanzziegel." Besonders in der Nähe von Gewässern – wie hier gegeben – führen solche im Sonnenlicht reflektierenden Dächer, da sie mit sonnenlichtreflektierenden Wasseroberflächen verwechselt werden, zu Vogelverletzungen oder sogar tödlichen Verlusten.	Zu n) Der Anregung wurde gefolgt. In der Gestaltungsvorschrift (textliche Festsetzung Nr. 22) wurde der Ausschluss glasierter und engobierter Dacheindeckungen ergänzt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.24		
	o) Tz. 3 Bei Leuchtwerbeanlagen darf die Konstruktion kein Eindringen von Insekten zulassen. Auch hier sind nach Möglichkeit die o.a. Empfehlungen (zu I Tz. 18) umzusetzen. Zudem sollte die Größe der Anlagen beschränkt werden.	Zu o) Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Siehe Abwägung zu k). Weitere Beschränkungen zur Größe von Werbeanlagen werden für nicht erforderlich gehalten. Die getroffenen Festsetzungen zu Höhenbeschränkungen und Beleuchtung sind ausreichend, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Nachbarschaft zu vermeiden.	Teilweise zu berücksichtigen
	p) Fensterflächen sind vor Vogelschlag durch Sandstrahlung zu mustern oder mit Scheiben mit hohem Lichtschutzfaktor zu versehen. (Letzteres käme auch den dort sich aufhaltenden Menschen zugute.)	Zu p) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt: Es wird folgende textliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzt: „19. *Verspiegelte Fassaden und verspiegelte Fenster sind nicht zulässig. Fenster müssen mindestens 1,5 m von der Gebäudekante entfernt sein. Freistehende Glasflächen oder Flächen aus anderem durchsichtigen Material sind nicht zulässig. Übergänge zwischen Gebäuden dürfen nicht auf beiden Seiten aus Glas bestehen.“*	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
	Weitere Anmerkungen, Empfehlungen und Forderungen des NABU:	Zu q) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Außensportanlage im Osten wird als Gewerbegebiet überplant. Die Turnhalle nebst westlich angrenzender Außensportfläche bleibt erhalten. Ein weiterer Bedarf wurde vom Ausbildungspark nicht gesehen.	Nicht zu berücksichtigen
q)	Außer der Erhaltung der Turnhalle sollte auch eine Außensportanlage erhalten und als Fläche für Sport festgesetzt werden, damit die Schüler auch weiterhin die Möglichkeit zu „Outdoor“-Sportaktivitäten haben.		
r)	Die vorhandene Abflussleitung ist vor einer Nutzungserhöhung mittels Kamera-Inspektion auf Dichtigkeit zu prüfen. Das Protokoll ist den Unterlagen beizufügen.	Zu r) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt: Es haben mehrere Abstimmungsgespräche (u.a. am 23.09. und 26.10.2009) bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen dem Vorhabenträger (KWL), der Stadt Lübeck, der Entsorgungsbetriebe Lübeck und den Fachplanungsbüros stattgefunden. Die Entsorgungsleitungen werden insgesamt erneuert.	Zu berücksichtigen
s)	Müllbehälterstandorte sollten, um Verschmutzungen und illegale Entsorgungen zu vermeiden, unbedingt einsichtig sein.	Zu s) Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Müllbehälterstandorte durch Hecken und / oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen sind. Die Müllbehälterstandorte auf Privatgrundstücken sind bei Einzäunung der Betriebsgrundstücke i.d.R. vor illegaler Entsorgung ausreichend geschützt.	Nicht zu berücksichtigen
t)	Zur „Anbauverbotszone“ ist eine Erläuterung erforderlich.	Zu t) Der Anregung ist bereits gefolgt. In der Begründung Kap. 4 „Erschließung“ sind Ausführungen zur Anbauverbotszone vorhanden.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
	Zu 1.24		
	u) Zum Regenrückhaltebecken sind genauere Angaben, bspw. zu den räumlichen Maßen, zur Gestaltung (naturnah oder nicht naturnah) u.a., zu machen.	Zu u) Der Anregung wurde gefolgt. Die Größe des Regenversickerungsbeckens ist in der Planzeichnung unverbindlich dargestellt. Die Details zur Gestaltung werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Weitere Ausführungen sind in der Begründung Kap. 5.2 „Oberflächenentwässerung“ enthalten.	Zu berücksichtigen
	v) Altlasten: Auch Blindgängerkarten und neuere Untersuchungen sind auszuwerten. Die Einbeziehung des Räumdienstes kann nicht nur „empfohlen“ werden. Schließlich ist mit Munition unterschiedlichster Art zu rechnen, die u.a. durch Verwitterung hoch explosiv sein kann, daher ist der Räumdienst unbedingt einzubeziehen.	Zu v) Der Anregung wird gefolgt. Für das Plangebiet inklusive angrenzender Bereiche wurde eine Aktualisierung der Altlastensituation durch Auswertung und Zusammenführung sämtlicher vorliegender Gutachten durchgeführt sowie Empfehlungen für weiteren Handlungsbedarf gegeben (Hanseatisches Umweltkontor, September 2013). Nähere Ausführungen sind in der Begründung (Kap. 6 „Altlasten“ und 9.2.4.1 „Schutzgut Boden / Bestand“) enthalten. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Verfahren frühzeitig beteiligt. In der Begründung Kap. 6 „Altlasten / Kampfmittel“ wurde folgender Satz ergänzt: *„Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Der Kampfmittelräumdienst ist frühzeitig einzubinden, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.“*	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24	**Zum Umweltbericht**		Nicht zu berücksich-tigen
w)	Der Ortsteil Blankensee ist nach Kenntnisstand des örtlichen NABU kein Mischgebiet, sondern reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.	Zu w) Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Ortsteil Blankensee ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und im südöstlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Die Formulierung im Umweltbericht (Kap. 9.2.1.1 „Bestandsbeschrei-bung / Wohnen“) wurde geändert.	
x)	Der Plangeltungsbereich wurde vor allem von den Schülern des Ausbil-dungszentrums stark genutzt bis er als Abfalldeponie u.a. für den Flughafen umfunktioniert wurde. Durch die Abholzung des kleinen, vielgenutzten Waldes verloren die Flächen auch den Rest ihres ursprünglichen Reizes. Dadurch wurde auch eine Ver-lagerung der Freizeitnutzung in die östlichen wertvollen Flächen bewirkt, verstärkt noch durch die Entfernung des alten Zaunes. Diese Beeinträchtigungen sind schon jetzt erheblich! Müll, Glasscherben, Feuerstellen, Grillplätze, Trampelpfade bis weit nach Osten sind unüberseh-bar.	Zu x) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der dreieckigen Waldparzelle nördlich des Sportplatzes handelte es sich um einen sehr dichten Fichtenbestand, der für Freizeitaktivitäten nicht nutzbar war.	Kenntnis-nahme
y)	Das Gebiet der Hanseatenkaserne wies einen so hohen Baumbestand auf, dass es aus der Luft wie ein Waldstück wirkte. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass die Kasernen, im Gegensatz zu den angrenzenden Flä-chen, kaum bombardiert wurden. Bis heute ist die Versiegelung nicht „bereits umfangreich“. Auch die bereits vorgenommenen Veränderungen und Eingrif-fe sind darzustellen. Auch solche, die nicht durch die KWL vorgenommen oder erlaubt wurden, z. B. die Zerstörung der Vegetation auf und neben Flä-chen durch verschiedene Ablagerungen, u.a. auch von makadamhaltigem Asphalt von der Start- und Landebahn.	Zu y) Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen einer Kartierung im August 2013 wurde die Biotopkartierung aktualisiert und die Vorkommen von nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen erfasst und darge-stellt. Die Unterlagen werden entsprechend ange-passt.	Zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 z)	Wurden tatsächlich nur die Flächen wie in Abb. 3 dargestellt untersucht? Das reicht u. E. nicht. Der ganze Plangeltungsbereich und Flächen, auf die sich die Planungen auswirken können, sind zu untersuchen. Die Aufstellung der Rote Liste-Pflanzenarten ist für die angegebene Fläche auch für 2009 nicht vollständig. Außerdem ist nicht nur der aktuelle Ist-Zustand darzustellen, es sind auch bisherige Veränderungen und Entwicklungsperspektiven aufzuführen. Gerade auch für den Standort 01 sind die Pflanzen anzugeben, die hier - ebenfalls durch Materialablagerungen - vernichtet oder stark reduziert wurden. Andernfalls würde der hohe Wert dieses Extrem-Standortes nur unzureichend erkennbar. Nicht nur die Vernichtung des reichen Bestandes der Steinbrech-Felsennelke Petrorhagia prolifera bis auf kümmerliche Rest ist hier anzusprechen, sondern auch das teilweise vollständige Abschieben der Vegetation mit der Folge, dass der „Schlangengrill“ auch für Reptilien, zumindest vorerst, nicht seine ursprüngliche Funktion erfüllen kann. Es ist nicht akzeptabel, dass hier Flächen zerstört und anschließend – entwertet - problemlos genutzt werden können. Die fünf Reptilienarten können nicht nur vorkommen, sie kommen vor (Eigenbeobachtungen des örtlichen NABU). Ab wann gilt das Vorkommen von Zauneidechsen hier nicht mehr als „gering“? Dazu sind konkrete Angaben zu machen. Zu dem „Untersuchungsraum“ für Fledermäuse (nach Abb. 4 schwarz umstrichelte Fläche) fehlen dem NABU Aussagen zu konkreten Nahrungsgebieten. Auch das Vorkommen des Fischotters ist nicht auszuschließen	Zu z) Der Anregung wurde auf folgende Weise gefolgt: Im Rahmen von floristisch-faunistischen Kartierungen von August bis September 2013 wurden die Ergebnisse der Biotopkartierung, der Pflanzenarten der Roten Listen Deutschlands sowie Schleswig-Holsteins, sowie zu Zauneidechse und Haselmaus aktualisiert. Das im Untersuchungsgebiet vorhandene Mosaik von Gehölzstrukturen, Offenbereichen bzw. Ökotonen (Übergangsbereiche wie z. B. Waldsäumen und Siedlungsbereiche stellt generell produktive Bereiche dar, die bevorzugt von Fledermäusen für den Nahrungserwerb genutzt werden. Die meisten Fundorte werden dennoch nur in geringer Individuenzahl zum Nahrungserwerb beflogen (vgl. Biologisches Gutachten, leguan 2010). Eine flächenscharfe Abgrenzung von Nahrungsgebieten im Plangeltungsbereich ist nicht möglich. Im Biologischen Gutachten zum Gewerbepark Flughafen (Leguan 2010) wurde der Fischotter als streng geschützte Säugetierart aufgrund vorhandener Habitateignung im Untersuchungsgebiet und der aktuellen Verbreitung näher betrachtet. Der Fischotter wurde in den letzten Jahren am Blankensee und im Blankenseebach nachgewiesen. Potenzielle Habitate werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
aa)	Die Vorbelastungen müssen genauer dargestellt werden. Wenn die Bundeswehr als „Vorbelastung“ aufgeführt wird, sollte zugleich auch der damalige Zustand des Kasernengeländes mit beschrieben werden, damit die nicht unerheblichen Veränderungen der letzten ca. 15 Jahre deutlich werden. In diesem jüngsten Zeitraum sind die großen Verluste an Bäumen, Fledermausquartieren, Brutvögeln, Pflanzen zu verzeichnen. Natur- und Umweltschutz hatten einen hohen Stellenwert bei der Bundeswehr. Regelmäßiges Absuchen der Keller auf Amphibien und Reptilien, Aussetzen der gefundenen Tiere in Laubhaufen, Kennzeichnung von schutzbedürftigen Pflanzenstandorten gegen versehentliche Zerstörung u.a. mehr waren selbstverständlich.	Zu aa) Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen von floristisch-faunistischen Kartierungen von August bis September 2013 wurden die Ergebnisse der Biotopkartierung, der Pflanzenarten der Roten Listen Deutschlands sowie Schleswig-Holsteins, sowie zu Zauneidechse und Haselmaus aktualisiert.	Zu berücksichtigen
ab)	Die Angabe eines Durchschnittswertes der Verschattung ist auf Grund der Lage der Grundstücke irreführend und ist deshalb zeitbezogen (jahres-, tageszeitabhängig) darzustellen.	Zu ab) Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Gebäudehöhen ermittelt. Dabei wurde der Schattenwurf der Gebäude im östlichen Bereich des geplanten B-Plans in Abhängigkeit von der Jahreszeit (Verlauf der Sonne) und der Uhrzeit (Stand der Sonne) dargestellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht sowie in einem separaten Gutachten (Verschattungsstudie TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) dargestellt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 ac)	Der NABU ist erstaunt über die offenbar möglichen Aussagen zum Verkehrsaufkommen, obwohl es z. Zt. keine Hinweise auf künftige Nutzer, Anzahl der Arbeitskräfte, An- und Auslieferungsverkehr gibt. Ab welcher Verkehrsmenge ist die Erhöhung des Verkehrs hier nicht mehr „unwesentlich“? Zur Zeit gibt es real nahezu gar keinen Verkehr.	Zu ac) Die Aussage, dass es zurzeit nahezu keinen Verkehr gibt, ist nicht richtig, da die Straßen Söllbrock und Seekamp als Zufahrt für die Firma EUROIMMUN genutzt wird. Die Aussage, dass „*Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrs aufgrund der Flächennutzung im Gewerbepark sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten*“ (siehe Kap. 9.2.4.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen“) bezieht sich auf die Schadstoffbelastung im Boden. Da die äußere Erschließung des Plangebietes von Süden über die Verlängerung der Straße Am Flugplatz erfolgt, die im Süden von der B 207 n abzweigt und auch der Erschließung des Ausbildungsparks dient, ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs auf den Straßen Söllbrock und Seekamp zu rechnen. In einer Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, 2013) wurden die Verkehrsmengen überschlägig er-mittelt. Gravierende Auswirkungen auf Schadstoffe und Lärm sind dadurch nicht zu erwarten. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24 ad)	Die Aussage „*Aufgrund der geplanten Bebauung ... wird die Lichtwirkung in Richtung ‚Grönauer Heide' zusätzlich abgeschirmt*." führt beim NABU zu Irritationen. Steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese lichtabschirmende Bebauung für den östlichen Bereich schon fest? Wodurch zeichnet sie sich gegenüber einer ‚normalen' Bebauung aus? Den Festsetzungen sind keine aussagefähigen Ausführungen (wie etwa fensterlose Rückfronten, anderweitige Lichtbeschränkungen nach Osten) diesbezüglich zu entnehmen.	Zu ad) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt: Es ist richtig, dass die Bebauung im Gewerbegebiet noch nicht feststeht, jedoch ist in Gewerbegebieten üblicherweise mit größeren Baukörpern zu rechnen, durch die eine zusätzliche Abschirmung erreicht wird. Eine wirkungsvolle Abschirmung wird jedoch bereits durch die Festsetzungen eines 10 m breiten Pflanzstreifens mit einer vollflächigen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Plangebietes sowie die Festsetzung zur Beleuchtung erreicht (s. textliche Festsetzungen Nr. 11 und 18). Die Grenze des Gewerbegebietes verschiebt sich zudem mit der Grenzziehung des Geltungsbereichs des Teilbereichs I um ca. 90 m nach Westen. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Gebäudehöhen ermittelt.(vgl Abwägung zu ab)	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
ae)	In der Abbildung 7 fehlt der Punkt A10 Heizöltank. Im Text wird A5 – Öllager – angesprochen, dieser Punkt findet sich weder in der Legende noch in der Abbildung. Es fehlen Hinweise auf den Stand der Tankanlagen-Untersuchungen bzw. Nicht-Untersuchungen im Erweiterungsgebiet. Es fehlen Hinweise auf die besondere Trinkwasserversorgung im Bereich. Sind hier nicht sogar verschärfte Schutzvorkehrungen erforderlich?	Zu ae) Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben wurden überprüft. Die Begründung Kap. 9.2.4.1 „Schutzgut Boden / Bestand / Altlasten“ wurde entsprechend geändert. Die Tankanlagen wurden durch Verfüllung saniert. Bei der Trinkwasserversorgung handelt es sich um ein ehemals genutztes Wasserwerk zur autarken Versorgung des Kasernengeländes. Aktuell findet keine Nutzung der Anlagen mehr statt.	Zu berück-sichtigen
af)	Es gibt Luftschadstoffuntersuchungen für diesen Bereich. Sie sollten auch herangezogen werden und nicht die pauschalisierte Jahresübersicht für ganz Schleswig-Holstein.	Zu af) Der Anregung wird gefolgt. Zur Bewertung der Stickstoffdepositionen im Bereich des östlich gelegenen FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee wurde die Zusatzbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet gutachterlich ermittelt (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Oktober 2013) und eine Festsetzung zur Vermeidung zusätzlicher Stickstoffdepositionen getroffen (s. textliche Festsetzung 4).	Zu berück-sichtigen
ag)	Beide Artenlisten für Anpflanzungen sind auf den Standort abzustimmen. Dabei sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass keine standort-fremden Gehölze in die Grönauer Heide einwandern.	Zu ag) Der Anregung wurde gefolgt. In den Artenlisten werden heimische, standortgerechte Strauch- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.	Zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden	Abwägungsempfehlung	Beschluss-vorschlag
Zu 1.24			
	Grundsätzliches		Zu berück-sichtigen
ah)	Der NABU empfindet es als befremdlich, dass dem beauftragten Gutachter zwar die „konkreten sich ansiedelnden Gewerbebetriebe zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind“, er aber dennoch eine Auswirkungsbewertung vornimmt, so dass die zukünftige bauleitplanerische Situation als „unerheblich“, „ohne nachteilige Auswirkungen“, allenfalls mit „geringer Beeinträchtigungsintensität“ prognostiziert wird.	Zu ah) Die Anregung ist ausreichend berücksichtigt. Beim B-Plan handelt es sich um eine „Angebotsplanung“. Die Auswirkungsbewertung bezieht sich, wie dies in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung üblich und nicht anders möglich ist, auf die getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen des B-Plans sind hinreichend konkret für eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Aus den planerischen Festsetzungen lassen sich diese Schlüsse ziehen. So sind beispielsweise keine industriellen Nutzungen zulässig.	
	Anmerkung zu den Planunterlagen		Kenntnis-nahme
ai)	Die Schriftgröße der Unterlagen stellt hohe Anforderungen an den Lesenden und stößt - je nach Leistungsfähigkeit der Augen oder optischer Hilfsmittel - an Zumutbarkeitsgrenzen. Insbesondere in den Kartendarstellungen ist teilweise keine Lesbarkeit mehr gegeben. Der NABU bittet, dass bei zukünftigen Planausfertigungen in Papierform auch auf Lesbarkeit geachtet wird. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen befunden wurde.	Zu ai) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Anlage 1 B

Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan 10.03.00 - Blankensee / Gewerbepark Flughafen TB I

Prüf- und Abwägungsbericht

der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013

Stand: 17.02.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:
ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a
20251 Hamburg

Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar
Dipl.- Ing. Peter Hermanns
Dipl.- Ing. Heike Aust

2. Folgende Stellungnahmen von **Privaten** sind im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:

2.1 Initiative Zukunft Blankensee e.V. 3
2.2 Bürger 1, Anwohner Söllbrook,.....37
2.3 Bürger 1, Anwohner Söllbrook, Stellungnahme vom 27.06.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung.....42
2.4 Bürger 1, Anwohner Söllbrook, Anlage 1 und 2 zur Stellungnahme vom 19.12.2013 54

Anmerkung zum Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in zwei Teilbereichen weitergeführt.
Der B-Plan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I beinhaltet das Gewerbegebiet ohne den östlichen Teilbereich.
Für den B-Plan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig, da die Flächen bereits überwiegend als gewerblichen Bauflächen dargestellt sind.

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Bereich wird in einem gesonderten B-Plan-Verfahren weitergeführt (weitergeführt unter der Bezeichnung BP 10.05.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich II). Das Verfahren zu der dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird dann ebenfalls parallel weitergeführt.

Die hier vorliegende Abwägungsempfehlungen beziehen sich daher nur auf das Bebauungsplanverfahren zum Gewerbepark Flughafen Teilbereich I.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	2.1 Initiative Zukunft Blankensee e.V. 19.12.2013		
a)	Die "Initiative Zukunft Blankensee" würdigt, dass im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung dieses Bebauungsplanes und in den neu beigefügten Gutachten und Unterlagen in verschiedenen Punkten und tlw. auch durchgreifend auf unsere Stellungnahme vom 28.6.13 reagiert worden ist.	Zu a) Kenntnisnahme.	Kenntnis-nahme
b)	Dennoch ist zu konstatieren, dass dieser B-Plan weiter außerordentliche Risiken und Lücken in der Darstellung enthält. In den folgenden, nicht mehr öffentlichen Genehmigungsverfahren sind Betriebe zuzulassen, die aus Gründen des Umwelt- bzw. Lärmschutzes nicht genehmigungsfähig wären. Nach Definition der BauNVO sind "erheblich belästigende Gewerbebetriebe" ja nicht ausgeschlossen, sie sollen nur nicht "vorwiegend" zugelassen werden. Die Abgrenzung zu "nicht erheblich belästigend" ist zudem umstritten. Zwei Ursachen sind angesichts Schutzbedürftigkeit für die erhebliche Belästigung kausal.	Zu b) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) schützenswerten Gebiete wurden ausreichend berücksichtigt. Die Anforderungen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Verträglichkeit) sind auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet worden. Immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen werden zudem im Rahmen des BImSchG-Verfahren auch auf in Bezug auf deren Einwirkung auf FFH-Gebiete geprüft.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
c)	Durch die Kombination eines BHKW von großer elektrischer Leistung mit überregionaler Produktion von Glasfaserprodukten erscheint fraglich, ob die beabsichtigte Nutzung nicht den Rechtsrahmen überschreitet. Das betrifft auch die Frage, ob die Verfahrensbedingungen nach BImSchG und UVPG bei Würdigung aller Fakten eingehalten werden. Festsetzungen und Angaben sind immer noch viel zu unbestimmt, um den Kern der Bedenken auszuräumen, zumal mehrfache Überschneidungen, Verstärkungen und **Wechselwirkungen** durch den PFB **zum Flughafenausbau** vorliegen, die zur Sorgfalt und Besorgnis Anlass geben. Die Initiative hält daher alle ihre bisherigen Einwendungen aufrecht, auch wenn einzelne Belange aus heutiger Sicht ausreichend geklärt sind.	Zu c) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Falle des Bebauungsplans handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Eine Überschreitung des Rechtsrahmens einzelner Vorhaben ist daher nicht nachvollziehbar. Der Flughafen wurde hinsichtlich der Immissionsuntersuchungen berücksichtigt. Näheres siehe nachfolgende Abwägungen zu d) und i).	Nicht zu berücksichtigen
d1)	Die Kritik richtet sich besonders dagegen, dass die Lärmberechnungen auf eine Einbeziehung von **Triebwerksprobeläufen** als Vorbelastung ausdrücklich verzichten.	Zu d1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Flugplätze unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und fallen damit auch nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Insofern können die Triebwerksprobeläufe auch nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm in der Geräuschkontingentierung Berücksichtigung finden. Triebwerksprobeläufe sind gemäß Anleitung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen (AzB) bei der Ermittlung des Fluglärms nicht zu berücksichtigen. Selbst wenn man eine Einordnung der Triebwerksprobeläufe als Gewerbelärm unterstellen würde, wäre rechtlich unklar, wie die Geräuschimmissionen der Triebwerksprobeläufe zu berechnen wären (Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung von Boden, Meteorologie, Dämpfung / Abschirmung durch Bebauung/Bewuchs usw.). Die vorliegenden Daten zu den Schallemissionen für Triebwerke wären für eine Zuordnung zum und Berechnung als Gewerbelärm umfänglich zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter d1)		Zutreffend kommt der Autor der durch das Umweltbundesamt (UBA) herausgegebenen Schrift "Texte 37/2009: Methodik zur Ermittlung der Geräuschimmissionen bei Triebwerksprobeläufen von Dr. Thomas Schenk, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin (11/2009)" daher zu dem Schluss, dass die Anwendung der Berechnungsmethodik der AzB auch für Triebwerksprobeläufe einen *"methodischen Bruch"* darstellen würde (insbesondere durch die fehlende Möglichkeit der Berücksichtigung von Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg). Man wäre folgerichtig gezwungen, (andere) Berechnungsvorschriften zu verwenden, die zumindest die schallabschirmende Wirkung von Hindernissen berücksichtigen müssten (streng genommen auch die Schallabstrahlung aus einer geschlossenen Halle). Weiteres siehe Abwägung der Stellungnahme Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung unter 1.1 zu ab).	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1 d2) Die" Hochbauzone Süd" gehört entscheidend zu den Bedingungen für Stationierung von Flugzeugen am Flughafen Lübeck. Sie ist daher im PFV konkret und sehr schnell umsetzbar geplant worden. Die Wirtschaftlichkeit des Flughafenbetriebskonzeptes hängt davon ab. Der Eigentümer des Plangebietes betreibt als Privater den Flughafen und kann die Pläne realisieren. Der Hinweis "keine konkreten Planungen" geht also fehl. Es ist unbedingt erforderlich, diesen Aspekt als Vorbelastung in die gesamte Lärmberechnung zu einzubeziehen.	Zu d2) Wartungsbedingte Triebwerksprobeläufe setzen i. d. R. das Vorhandensein einer Wartungshalle und einer ansässigen Technikfirma voraus, deren Mitarbeiter die Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten - zu denen auch Triebwerksprobeläufe nach Änderungen an den Triebwerken oder an für deren Funktionsweise wichtigen Baugruppen gehören - durchführen. Am Flughafen Lübeck ist zurzeit eine solche Wartungsfirma nicht ansässig. Der Planfeststellungsbeschluss (PFB) stellt u. a. auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung der im Plan C-2.2 dargestellten Hochbauten im Bereich der Art der baulichen Nutzung Flugzeugwartung (FW) wie folgt fest: - Zulässige Größe der Baufläche: 7.900 m^2 - Zulässige bebaute und/oder befestigte Fläche: 100 % der zulässigen Baufläche - Zulässige Bauhöhe der Gebäude: 19,5 m Zudem sollen die vorhandenen Gebäude P, O und N abgerissen werden. Eine Baukörperfestsetzung wurde nicht getroffen. Im Erläuterungsbericht "Plan der baulichen Anlagen" (Unterlage C-2.1) hat der Antragsteller seine Planungsabsicht wie folgt formuliert: *"Es ist vorgesehen, eine Flugzeug-Wartungshalle für 2 Flugzeuge des ICAO-Code-Buchstaben "C" (z. B. Boeing B 737, Airbus A 320) im Süden des Flughafengeländes zu errichten. Die vorgesehene Länge der Wartungshalle beträgt 130 m, die Breite der Halle beträgt maximal 70 m. Dier Festlegung der maximalen Bauhöhe mit 19,5 m folgt unter Berücksichtigung der Leitwerkhöhe der für die Halle vorgesehenen Flugzeuge mit ca. 13 m, einem Sicherheitsabstand von 1,5 m und einer Konstruktionshöhe (samt Dachaufbauten) von 5 m."*	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter d2)		Mit dem PFB wurde "nur" die zulässige Bauhöhe der Gebäude im Baufeld "FW" festgesetzt, nicht jedoch eine Mindesthöhe. Aus der o. g. Planungsabsicht ergibt sich jedoch, dass eine Wartungshalle eine Mindest-Bauhöhe von 19,5 m haben muss, um ihrem Zweck gerecht werden zu können. Wo genau sich die Halle innerhalb des Baufeldes "FW" befinden und welche konkrete Länge und Breite diese haben wird, steht nicht fest. Ein entsprechender Bauantrag seitens des Betreibers/Bauherrn liegt nicht vor. Über diesen wäre dann im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Lage (vor allem in Bezug auf den Ort der Triebwerksprobeläufe) und Abmessungen der Wartungshalle sind jedoch von entscheidendem Interesse, da bei einer zu erwartenden Lage der Halle südlich des Standortes die Halle für die Triebwerksprobeläufe in Richtung Ortslage Blankensee schallabschirmend wirkt. Im o. g. Sinne liegen damit keine konkreten Planungen (im Sinne einer detaillierten Entwurfsplanung z. B. für Gebäude) für den Bereich des Baufeldes "FW" südlich der Start- und Landebahn vor.	
e)	Die zweite Hauptkritik bezieht sich auf Berechnung und Bewertung der übrigen **Emissionen,** insbesondere auf die dauerhaften Stickstoffeinträge in das angrenzende FFH- Gebiet.	Zu e) Siehe Abwägung zu i) bis n).	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1 f) 1. Der Bezug auf den Regionalplan für den Planungsraum II ist zu relativieren. Raumordnerische Zielsetzungen sind im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) und im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) überformt und konkretisiert worden. Das Gewerbegebiet Flughafen liegt danach weder auf den festgelegten Siedlungsachsen (vgl. ERL S. 21), noch gehört es zu den Konzepten und Projekten in Umsetzung oder gar zu denen mit zukünftiger Priorität (vgl. ISEK S. 108 ff.). Im Gegenteil wird der ,,Airport Business Park" nur "mit unmittelbarem Bezug zum Regionalflughafen" angesprochen. Zum Zweiten wird für den Stadtteil St. Jürgen nur das Projekt "Grünes Hufeisen" priorisiert. Die Ausrichtung des B-Plans ist nach Pressemeldungen mit Vorrang auf eine Produktionsstätte für Glasfaserkabel ausgerichtet, die der Entwicklung von Naturschutz und Erholung, wie sie im Konzept "Grünes Hufeisen" vorgesehen ist, direkt entgegensteht. Ein "unmittelbarer Bezug" zum Regionalflughafen ist weder dargetan noch ersichtlich. Der B-Plan fügt sich auch nicht in die Landschaftsplanung ein, da die Grönauer Heide durch die Managementplanung und die Zuordnung zum nationalen Naturerbe, die in den letzten Jahren erfolgt ist, weiter entwickelt werden kann und soll. Eine behutsame Nutzung der überplanten Flächen, die sich in dem Landschaftsgefüge unterordnet, erscheint möglich, nicht aber die hier ermöglichte massive und hohe Bebauung. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung zuwiderläuft, was in der veröffentlichten Replik unzutreffend bzw. unvollständig bearbeitet wurde.	Zu f) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen Flughafen und Ausbildungspark. Die Grenzen wurden in einem Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart. In der Mediationsvereinbarung ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Die im ISEK dargestellte „Fläche zur Verknüpfung der Ausgleichsmaßnahmen Flughafen mit vorhandenen Naturschutz- und Landschaftsflächen zu einem attraktiven Grünzug und Erholungsraum“(sog. E 4 Grünes Hufeisen) wird nicht tangiert. Das Plangebiet liegt im sog. Planungsraum A 4, der sich mit dem zugebilligten Suchraum Lübeck Süd für Flächenerweiterungen der Stadt deckt. „*Es besteht in Lübeck ein zusätzlicher Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen, der nur noch entlang der Entwicklungsachse A 20 / B 207n auf peripheren Flächen im Süden der Stadt gedeckt werden kann*.“ (ISEK zu Suchraum Lübeck Süd, Planungsraum A 4). Im ERL liegt das Plangebiet innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und wird als zentraler städtischer Bereich kategorisiert. Die Fläche wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., Nov 2012) als klassisches Gewerbegebiet und als Entwicklungsstandort für hochwertige Gewerbeflächen bewertet und für geeignet erklärt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter f)		Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat grundsätzlich einen Bedarf für zusätzliche Flächenentwicklungen bis 2025 ermittelt und empfiehlt, Bestands- und Brachflächen zu aktivieren. Der Gewerbepark am Flughafen ist in diesem Zusammenhang als Brachflächenentwicklung zu sehen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden untersucht und es sind entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Die Visualisierung hat ergeben, dass von dem konkreten Vorhabens nur eine sehr geringe Fernwirkung ausgeht. Insofern werden steht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landschaftsplanung nicht entgegen.	
g)	2. Der gültige FNP datiert vom 25.4.07 und steht direkt im Widerspruch zur vorliegenden B-Plan-Fassung. Sie ist insofern nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Ein "wirksamer" FNP findet im Rechtrahmen des BauGB keine Stütze. Ziel und Inhalte der 45. Ä. FNP sind außerdem in wesentlichen Punkten überholt. Das Verfahren ist den neuen Gegebenheiten anzupassen, beispielsweise ist zu bearbeiten: Der Anlass, "großflächige und flughafenaffine Gewerbebetriebe" anzusiedeln, liegt nachweislich nicht mehr vor. Vielmehr plant der einzige, potentielle Nutzer vor allem eine industrielle Produktion, die sich nicht in die Umgebung und Landschaftsplanung einfügen lässt und Teile der angrenzenden Schutzgebiete sogar in höherem Maß und mit Blick auf die Erhaltungsziele beeinträchtigen wird. Dies wird durch die veränderten und im Weiteren noch zu kritisierenden Emissionen verstärkt.	Zu g) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Entwicklung aus dem FNP ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 2.2) dargelegt. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Hansestadt Lübeck überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Grenzen wurden im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart. In der Mediationsvereinbarung ist nichts Näheres über die Verwendung des Gewerbegebietes ausgeführt. Insofern besteht kein Anlass, eine gewerbliche Entwicklung an diesen Standort nicht umzusetzen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter g)		Der Standort bietet auch aus aktueller Sicht optimale Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe. Die im FNP dargestellte Planungsabsicht der Hansestadt Lübeck ist auch nach heutiger Einschätzung städtebaulich sinnvoll. Die Fläche bietet günstige Voraussetzungen für großflächiges Gewerbe auch ohne direkten Flughafenbezug. Eine Beschränkung auf flughafenaffine Gewerbebetriebe ist durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Der Begriff „flughafenaffines Gewerbe“ ermöglicht keine konkrete Beschreibung bzw. keine Eingrenzung auf bestimmte Betriebsarten. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden untersucht und es sind entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation getroffen worden. Für die Lebensräume und Arten sowie die formulierten Erhaltungsziele der Natura 2000–Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ ist nicht zu erwarten und des EG-Vogelschutzgebietes „Grönauer Heide“ ist nicht zu erwarten. Insofern werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 h)	3. Die Teilung des begonnenen B-Plans in 2 "unechte" Teilgebiete ist zudem unzulässig, weil fast die Hälfte der 4,8 ha großen Fläche ohne sachliche Begründung und Rechtsgrundlage aus dem Verfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans herausgelöst würde. Dessen "Rest" von ca. 2,5 ha wäre enorm vorbelastet, eine Abwägung nicht mehr offen. Andererseits setzt sich die vorliegende Fassung auf 2,3 ha über die weiter verbindlichen Setzungen des gültigen FNP hinweg. Dringende Gründe, wie sie § 8 (4) BauGB im Fall einer B-Plan- Aufstellung vor dem jeweiligen FNP vorsieht, werden in dieser Fassung nicht konkretisiert. Insofern sind hinsichtlich der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 (2) BauGB Versagensgründe gegeben. Dem wurde nicht nachgegangen.	Zu h) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Entwicklung aus dem FNP ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 2.2) dargelegt. Die hier vorgenommene Überplanung der als Wald dargestellten Dreiecksfläche als Gewerbegebiet (auf einer Fläche von 0,5 ha) ist unbedenklich. Die isolierte und vom Sondergebiet „Bund“ bzw. gewerblichen Bauflächen umgebene Waldfläche existiert nicht mehr und ist auch kein Planungsziel der Hansestadt Lübeck. Die im südöstlichen Geltungsbereich vorgesehenen und zum Teil schon bestehenden Entsorgungs- und Entwässerungsanlagen (Regenversickerungsfläche, Regenrückhaltebecken und Schmutzwasserpumpwerk) sind derzeit als Sondergebiet „Ausbildungszentrum“ und Wald (bereits mit Kennzeichnung Abwasser / Regenwasser) dargestellt (auf eine Fläche von 0,76 ha). Eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenversickerung stellt eine Konkretisierung der Nutzung auf Bebauungsplanebene dar und verändert die Planungskonzeption des Flächennutzungsplans nicht. Insofern kann nicht von einer Abweichung von den Darstellungen des FNP auf einer Fläche von 2,3 ha nicht gesprochen werden. Mit der folgenden 45. FNP-Änderung wird die vollständige Deckungsgleichheit zum B-Plan wiederhergestellt werden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter h)		Die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Bereich wird in einem gesonderten B-Plan-Verfahren weitergeführt (weitergeführt unter der Bezeichnung BP 10.05.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich II). Das Verfahren zu der dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird dann ebenfalls parallel weitergeführt.	
i)	4. Neu ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 4. Im Teil B-Text) aufgenommen worden, dass " Blockheizkraftwerke und sonstige vergleichbare Verbrennungsanlagen" bis zu einer elektrischen Leistung von 10 MW zugelassen werden können. Es werden vier Bedingungen formuliert, die erfüllt sein müssen. Zum einen wird deren Erfüllbarkeit bei 10 MW im praktischen Dauerbetrieb bezweifelt, zum anderen ist rechtssicher zu konstatieren (vgl. RSpr. OVG Münster, BVerwG), dass die Einträge kumulativ auf Grundlage der Unterlagen des Parallelvorhabens zum Ausbau des Flughafens zu betrachten sind. Die Irrelevanzschwelle bei 3% vom ,,critical load" kann unter den Bedingungen überhaupt nicht unterschritten werden. Sie liegt im "worst case" nicht bei 0,45 kg /ha*a wie angegeben, sondern für LRT 3140, der da ist, schon bei 0,09 kg / ha* a.	Zu i) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich. Bei der Ermittlung der vorhabenbedingten Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet wurden alle relevanten Quellen berücksichtigt, die durch die Bauleitplanung bedingt sein können. Die mit der für die Glasfaserproduktion verbundenen Stickoxidemissionen aufgrund der Energieerzeugung wurden durch die Annahme eines BHKW mit maximal 10 MW Gesamtleistung berücksichtigt. Die Anforderungen an die Abgasfiltertechniken für ein derartiges BHKW sind sehr anspruchsvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich. Für die Eingangsdaten wurden Annahmen zur sicheren Seite getroffen, da detaillierte Angaben zum konkret geplanten Betrieb zurzeit nicht vorliegen. Die im Gutachten gewählten Ansätze stellen somit eine worst case-Abschätzung dar, um die grundsätzliche Machbarkeit der Planung zu prüfen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter i)		In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Unter Zugrundelegung des Prognose-Planfalls für den Flughafen wurden die Vorbelastungen hinreichend berücksichtigt. Die Ermittlung der Emissionen durch ein BHKW erfolgte lediglich exemplarisch auf der Ebene der Bauleitplanung, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens für ein BHKW oder anderes Kraftwerk ist eine ergänzende detaillierte Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen erforderlich.	
j)	5. Die geforderte Rückhaltung von 95% der Stickoxide ist z.B. nach gegenwärtigem Stand der Technik vielleicht als Optimalwert zeitweise zu erzielen, nicht aber als fixe Untergrenze im Dauerbetrieb. Dies folgt daraus, dass die einschlägigen Reinigungsverfahren (katalytische oder nicht katalytische Reduktion bzw. SCR / SNCR- Verfahren) 95% nur in einem sehr schmalen, temperaturabhängigen Wirkbereich (Arbeitsoptimum) leisten können. Nur in diesem Bereich wird die vorgegebene Auflage erreicht. Da 95% als Untergrenze fest normiert sind, wird die Auflage im Dauerbetrieb nicht zuverlässig einzuhalten sein. Es bleibt z.B. weiter offen, wie viele Heizkraftwerke (bzw. -blöcke) überhaupt zulässig sein sollen, wo sie konfiguriert sind und ob sie hinsichtlich ihrer Schornsteinbeschaffenheit seitens Luftaufsicht / DFS genehmigungsfähig sind.	Zu j) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Die Voraussetzung für die Anlage eines BHKW ist durch Festsetzung zur Beschränkung der Stickstoff-Emissionen (in textlicher Festsetzung Nr. 4) im B-Plan geregelt. Dabei ist die Anzahl möglicher BHKW unerheblich. Die Anforderungen an die Abgasfiltertechniken für ein derartiges BHKW sind sehr anspruchsvoll und nur mit erheblichem Aufwand möglich. Weiteres siehe Abwägung zu i).	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
k)	6. Eine elektrische Leistung von 10 MW bedeutet entscheidend, dass unter Berücksichtigung der heutigen Wirkungsgrade von Großfeuerungsanlagen eine Gesamtfeuerungsleistung von mindestens 25 MW bereitgestellt werden muss. Dieser Wert aber ist für die Berechnung der Stickstoffbelastung maßgebend und nicht der elektrische. In der Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM, Okt. 2013) wurde das nicht berücksichtigt mit der Folge, dass die Stickstoffdeposition das 2,5-fache der eingestellten Werte betragen kann. Die angesetzten Zusatzeinträge von maximal 0,16 kg N/ha a sind im Ergebnis deutlich zu niedrig ermittelt, während die " critical loads" im zu berücksichtigenden Beurteilungsgebiet (gem. TA Luft bei 25m Schornsteinhöhe: Radius 1,3 km) im Minimum mit 90g N/ ha a als relevant anzusetzen sind (Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Stickstoffeinträgen, Anhang II; Hrsg. LAI vom 1.3.12).	Zu k) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Leistung für das BHKW-Modul wurde in der Luftschadstoffuntersuchung die gesamte (thermische) Leistung angegeben, so dass eine korrekte Berechnung der Emissionen erfolgt ist. Die elektrische Leistung liegt demgegenüber niedriger.	Nicht zu berücksichtigen
l)	7. Noch gewichtiger ist der Mangel, dass keinerlei Vorgaben für die Nutzung der in erheblichem Maß anfallenden thermischen Energie sowie die unvermeidlichen Energieverluste gemacht oder als potentielle Auswirkungen auf Umwelt und Nachbarschaft berücksichtigt werden. Das BauGB bietet dazu Möglichkeiten. Das Rahmenkonzept Klimaschutz der HL erfordert solche Regelungen unter sachlichen Kriterien zwingend. Ein gebietsbezogenes Energieversorgungskonzept wird also gefordert (incl. Nahwärmeverbund). Offen bleibt weiter, welche Brennstoffe verwandt werden dürfen, was zumindest mit Blick auf die CO 2 Emissionen von erheblicher Bedeutung ist. Der B-Plan ist der vorliegenden Form schon aus Gründen des Klimaschutzes daher unzureichend normiert und in wesentlichen Folgen unzutreffend beurteilt.	Zu c) Der Anregung wird nicht gefolgt. BHKW sind unter dem Gesichtspunkt der CO_2-Reduzierung als positiv zu betrachten. An diesem Standort wurde jedoch auf eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung eines BHKW abgesehen, da diese Anlagen unter dem Aspekt des Stickstoffeintrages im benachbarten FFH-Gebiet hier nicht optimal sind. Da sich die gewerblichen Flächen in Besitz eines Eigentümers befinden, ist davon auszugehen, dass eine abgestimmte Energieversorgung erfolgt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 m)	8. Bei den durch den Flughafen verursachten Zusatzbelastungen, die also über die generell aus der Luft kommenden Einträge im IST-Zustand (FFH-VP, Tab. 18: "P3" = 23 kg plus 0,16 kg N / ha*a) hinausgehen, werden ebenfalls zu niedrige Werte angegeben. Sie entsprechen nicht den im Planfeststellungsverfahren "Flughafen" ermittelten. Die Gesamtbelastung ist jedoch rechtlich zwingend kumulativ nach den öffentlich bekannten Angaben (UBA) und Unterlagen (PFB) zu bestimmen. Auf den "Nullfall" kommt es nicht an. Insoweit sind die Angaben von Mierwald (PFUnterlage E-6.1.1, Nov. 2007) einschlägig. Aus Tabelle 18 (S. 115) sind im Rahmen der FFH- VP die Belastungen als Differenz zwischen Planfall und Ist-Zustand für die hier einschlägigen Beurteilungspunkte P3 und P8 (Lage s. Abb. 33) zu entnehmen. Sie betragen danach 1,35 sowie 2,86 kg N / ha*a, jeweils Grenze des FFH- Gebietes/Flughafen nördlich und südlich der S/L-Bahn. Demgegenüber stellt LAIRM unter Bezug auf die gleiche Quelle nur einen Wert von "unterhalb von 0,2 kg (ha* a)" in die Berechnung der Zusatzbelastung ein.	Zu m) Der Anregung wird auf folgende Weise gefolgt: Aus Gründen der Genauigkeit der Depositionsberechnung, der Bestimmungsgrenzen für Stickstoffverbindungen sowie natürlicher Schwankungen stellen Werte für eine Zusatzbelastung von 0,1 kg N/(ha·a) ein Abschneidekriterium dar, das die Grenze des Bereiches markiert, unterhalb dessen keinerlei planbedingte Auswirkungen durch den Stickstoffeintrag erfolgen. In diesem Fall ist die Bewertung auch unabhängig von einer möglicherweise bestehenden Vorbelastung. Diese kürzlich vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) eingeführte Schwelle ist zu unterscheiden von der o.g. höchstrichterlich bestätigten Irrelevanzschwelle (Bagatellschwelle) von 3% des critical loads für die Zusatzbelastung. In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das obige Abschneidekriterium als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. In den Bereichen, wo die Depositionen aus dem B-Plan 10.03.00 das Abschneidekriterium überschreiten, wurden die relevanten Vorbelastungen (Flughafen) berücksichtigt. Dabei wurden Schadstoffkarten für den Planfall „Flughafen“ ausgewertet. Insbesondere an den angeführten Beurteilungspunkten P3 und P8 ergeben sich keine Zusatzeinträge oberhalb des Abschneidekriteriums durch die vorliegende Bauleitplanung.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 n)	9. Der von LAIRM eingestellte Basiswert für critical load (CL) bezieht sich nur allgemein auf "Wald" (also nicht speziell auf LRT 9190), obwohl die Lebensraumtypen 4030, 3140, 6230, 7140 im relevanten Abstand (Beurteilungsgebiet s.o.) vorkommen und z.T. empfindlicher auf N -Einträge reagieren. Statt des angegebenen Kriteriums 0,45 kg N/ha* a liegt die 3%-Schwelle schon bei <0,1 kg N/ha a. Die hier im Verfahren angesetzten CL-Basiswerte unterscheiden sich außerdem von den Angaben im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung von Mierwald (hier: E-6.1.1 Plan Nr. 2). Insgesamt ist im Ergebnis von einer deutlichen Überschreitung der Relevanzschwelle von 3% (CL) an verschiedenen Orten bei mehreren Biotoptypen (FFH - LRT) auszugehen.	Zu n) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In großen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das obige Abschneidekriterium von 0,1 kg N/(ha·a) als Bagatellgrenze eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind. Gemäß Mierwald betragen die Irrelevanzschwellen (3% des jeweiligen critical loads) für die Lebensraumtypen 4030, 2330 und 6230 etwa 0,39 kg N/(ha·a), für den Lebensraumtyp 9190 0,36 kg N/(ha·a) und für den Lebensraumtyp 7140 0,3 kg N/(ha·a). Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergeben sich der Luftschadstoffuntersuchung entsprechend maximal Zunahmen um 0,36 kg N/(ha·a), so dass die Irrelevanzschwellen für die o.g. vorhandenen Lebensraumtypen eingehalten werden. Der Lebensraumtyp 7140 ist in diesem Bereich nicht vorhanden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
o)	10. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung von K. Lutz (10/2013) bezieht sich auf die oben kritisierten Angaben von LAIRM, wobei der dort vorgefundene Ansatz (0,16 kg N/ha a aus dem Plangebiet) hier ohne Begründung abgeschwächt wird. Weder Text noch Abb. 6 lassen erkennen, dass das Beurteilungsgebiet korrekt erfasst ist oder die Daten von Mierwald Eingang in die Bearbeitung gefunden haben, obwohl das Gutachten als Quelle angegeben ist. Die Kumulationswirkungen mitanderen Vorhaben (Flughafenausbau) sind nicht berücksichtigt. Angesichts der detaillierten Ermittlungen und Bewertungen, die Mierwald im Rahmen seiner FFH-Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis erheblicher Beeinträchtigungen zumindest für die Lebensraumtypen 7140 und 9190 abgeschlossen hat, sind z.B. die Angaben der maximalen "*Zusatzimmissionen unter 0,05 kg N/ha a"* oder das Ergebnis "*die Irrelevanzschwellen würden nicht überschritten"* in keiner Weise plausibel.	Zu o) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Daten der prognostizierten Stickstoffdeposition werden aus der von LAIRM 2013 übernommenen Abb. 6 abgelesen. Diese Deposition ist für den Lebensraumtyp „Wald“ berechnet, in dem deutlich höhere Mengen wegen der auskämmenden Wirkung der großen Pflanzenoberfläche deponiert werden als in den hier tatsächlich vorhandenen offenen Biotopen (Gras- und Staudenfluren). Die FFH-VP nimmt also vorsorglich eine größere rechnerische Belastung an, als in der Realität zu erwarten ist. Die Irrelevanzschwelle von 3% der Critical Load bedeutet, dass dieser Betrag nicht kumulativ zu Vorbelastungen hinzuzurechnen ist. Sie wurde entwickelt, um dort, wo bereits die Hintergrundbelastung die Critical Load überschreitet (wie fast überall in Mitteleuropa), ein Maß für irrelevante Belastungen zu vereinbaren.	Nicht zu berücksichtigen
p)	11. Als besonders gravierender Fehler ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen der offenkundigen, riesigen thermischen Verluste und von nutzbarer Abwärme, die ohne Zweifel erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen, nirgends bearbeitet werden, obwohl sie in vielfacher Weise z.B. das örtliche Klima verändern würden. Es wird z. B. nicht aufgezeigt oder ausgeschlossen, ob z.B. eine Nutzung in Form von Fernwärme zum B- Plan Konzept gehört. Wegen des enormen Energieumsatzes und ggfls. zu besorgender Eingriffsfolgen sind Klärungen erforderlich. Aus Gründen der unmittelbaren Nähe zu mehrfach geschützten Habitaten und Arten ist auch unter diesem Aspekt das Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht belastbar. Erhebliche Beeinträchtigungen und die Verletzung von Entwicklungszielen sind auf dieser Basis keinesfalls ausgeschlossen.	Zu p) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Produktionsprozess auftretende überschüssige Wärme wird senkrecht nach oben abgestrahlt. Da die Wärme nach oben steigt, verliert sie dabei auch Energie und Temperatur – eine Veränderung des Kleinklimas in Bodennähe ist nicht zu erwarten. Die nächsten FFH-Lebensraumtypen liegen mindestens 700 m entfernt, so dass Wirkungen auszuschließen sind. Es gibt in Schleswig-Holstein kein Beispiel für die Beeinträchtigung eines FFH-Lebensraumes durch Thermische Belastung über den Luftweg.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 q)	12. Eine valide Beurteilung möglicher, weiterer Umweltrisiken / Belästigungen der Nachbarschaft scheitert auch daran, dass die durch den B-Plan ermöglichten großflächigen Produktionsstätten in allen wesentlichen Parametern und dort verwendeten Materialien im Dunklen bleiben. Es ist nicht bekannt gemacht oder hinreichend geregelt, mit welchen Stoffen und Gefährdungsklassen im B- Plangebiet zu rechnen ist, obwohl das Umweltbundesamt mit Blick z. B auf die weiter unbefriedigende Rückhaltung von Stoffen, die bei der Produktion von Glasfasern in der Abluft enthalten sind (z.B. Glykole), darauf in seinen Veröffentlichungen hinweist. Auch die Menge der Stoffströme und der daraus resultierenden Verkehre ist nicht einmal andeutungsweise offengelegt. Das betrifft insbesondere die Belastungen durch LKW- Verkehre im Bereich der Knoten- Anbindung an B 207n und Schanzenbergweg, der schon heute wegen seiner Unübersichtlichkeit als hiesiger Unfallschwerpunkt zu bezeichnen ist. Aufgrund der hohen Energiebedarfe und der für B- Pläne ungewöhnlichen Absicht, z.B. Flugzeuge und Glasfaserkabel zu produzieren, muss mit weiteren, gravierenden, unerkannten Auswirkungen (z.B. Unfallfolgen in der Produktion) auf Nachbarschaft und Umwelt gerechnet werden.	Zu q) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Falle des Bebauungsplans handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Auswirkungsbewertung bezieht sich, wie dies in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung üblich und nicht anders möglich ist, auf die getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen des B-Plans sind hinreichend konkret für eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. So sind beispielsweise keine industriellen Nutzungen zulässig. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) schützenswerten Gebiete wurden ausreichend berücksichtigt. Die Anforderungen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Verträglichkeit) sind auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet worden. Immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen werden zudem im Rahmen des BImSchG-Verfahrens auch in Bezug auf deren Einwirkung auf FFH-Gebiete geprüft. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs aufgrund der Flächennutzung im Gewerbepark und erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Verkehrswege sind nicht erkennbar.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 r)	13. Die Aufnahmefähigkeit der bestehenden Entsorgungsanlagen für Schmutzwasser ist angesichts der im Umfeld bestehenden weiteren Planungen in Frage zu stellen. Angesichts der bei der Produktion und Verarbeitung von Glasfasern zur Nachrichtenübermittlung typischen thermischen Bedingungen (Kühlkanal, Kühlofen) sind hohe Schmutzwassermengen zu erwarten. Die zulässige Abwassermenge von 10 l/s wird dadurch zumindest phasenweise überschritten. Zwischenspeicher sind in das vorliegende Konzept nicht eingestellt. Folgen für die stetige Entwässerung von Blankensee sind auf Dauer nicht verlässlich auszuschließen. In jedem Fall ist vor einem Genehmigungsverfahren ein öffentlicher Nachweis erforderlich. Das Problem beschränkt sich auch nicht allein auf die Kapazität des Pumpwerks. Auf die Genehmigungen im Zuge der Flughafenplanung und nötige Kapazitäten im Zuge der ebenfalls geplanten Bebauung "Alter Dorfkern" ist hinzuweisen, da alle Projekte gemeinsam über die Blankenseer Str. entwässern.	Zu r) Der Stellungnahme ist auf folgende Weise gefolgt: Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes Flughafen erfolgt über eine neu zu errichtende öffentliche Schmutzwasserleitung zum vorhandenen Pumpwerk Blankensee. Dieses Pumpwerk verfügt über eine ausreichende Kapazität, bzw. kann entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist diese Anlage zu überprüfen. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes durch die Hansestadt Lübeck im Jahre 1981 wurde für das ehemalige Kasernengelände eine Abwassermenge von 14 l/s berücksichtigt, von der zur Zeit noch 10 l/s für das Gewerbegebiet vorgehalten werden können. Diese Menge darf nicht überschritten werden. Der entsprechende Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Antragsteller nachzuweisen und z.B. mit eigenen Retentionsanlagen dafür Sorge zu tragen, dass die zulässigen Schmutzwassereinleitungsmengen nicht überschritten werden. Nach aktueller Planung für das Glasfaserwerk ist davon auszugehen, dass das Produktionsabwasser komplett im Kreislauf geführt wird. Daher wird lediglich häusliches Abwasser anfallen, welches in der Menge für ein Gewerbegebiet als typisch angesehen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen werden die bei der Planung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für dieses Gewerbegebiet bereits berücksichtigten Abwassermengen nicht überschritten.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 s)	14. Die bestehende Siedlung in der Straße Söllbrock besteht aus durchweg unterkellerten Gebäuden. Schutzmaßnahmen gegen drückendes Wasser waren bisher entbehrlich, da der Grundwasserhöchststand die Kellersohlen bisher nicht erreichte. Durch die vorgesehene zentrale Versickerungsanlage ist angesichts der vorherrschenden hydrologischen Gegebenheiten (ohnehin relativ hoher Grundwasserstand und geringer Abstand zur Deckschicht des zweiten Grundwasserleiters) bei bzw. nach Starkregenereignissen eine deutliche Erhöhung der Grundwasserstände und damit Schäden an den Gebäuden zu prognostizieren. Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern zur Minderung der Abflussdynamik sind entfallen. Näher anzumerken ist, dass im Rahmen der Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht vom 16.4.) die Private Grünfläche als Ort für eine Anlage zur Regenversickerung nicht sondiert worden ist. Die Bodenverhältnisse ändern sich kleinräumig, Fließrichtung des Grundwassers ist südlich auf die Bebauung gerichtet. Die Anlage kann über das Bodenniveau angestaut werden. Dadurch weitet sich der Gefährdungsbereich.	Zu s) Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Bereich der vorgesehenen zentralen Versickerungsanlage wurden im Jahr 2012 bereits Sondierungen vom Baukontor Dümke durchgeführt, deren Ergebnisse in den Geotechnischen Bericht eingeflossen sind. Im Geotechnischen Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, April 2013, wird in Kap 5.8 folgendes erläutert: *„Das Gelände im Projektgebiet liegt weitgehend horizontal bzw. weist ein geringes Gefälle in Südrichtung auf. Die Geländehöhen betragen zwischen NHN +15,5 bis 16,5 m. Ein deutlicheres Gefälle ist erst zur Blankenseebachniederung hin zu erkennen (siehe Abb. 3).* *Die Wohnbebauung südlich der Straße "Söllbrock" liegt auf einem Höhenniveau von ca. NHN +14,0 bis +15,0. Die Grundwasserstände liegen am vorhandenen südlichen Regenrückhaltebecken auf einem Niveau von ca. NHN +12,0 m und fallen in Richtung Blankenseebach weiter ab.* *Negative Auswirkungen auf die unterhalb liegende Bebauung infolge der Versickerung im Projektgebiet sind daher nicht zu erwarten. Ebenso können negative Auswirkungen auf die Blankenseebachniederung ausgeschlossen werden.* Ggf. können Messpegel zur Beweissicherung vorgesehen werden. Bei Starkregenereignissen die ein 30jähriges Wiederkehrintervall überschreiten, sind allgemein hohe Wasserstände zu erwarten, da die meisten Entwässerungsanlagen an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit sind.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
t1)	15. Die nach DIN 45691 errechneten und 9 Teilgebieten zugeordneten Lärmkontingente fußen auf einem komplexen Modell und Rechenverfahren. Sie können derzeit nicht fachgerecht überprüft werden.	Zu t1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Berechnungsverfahren der DIN 45 691 basiert auf einem relativ einfachen Ansatz. Es wird ausschließlich die freie Schallausbreitung auf einer Kugeloberfläche betrachtet. Die Methode ist im ALB-Gutachten und in der DIN-Norm ausführlich dargestellt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
t2)	Ob in allen Richtungssektoren die höheren Schallemissionen zulässig sind, unterliegt zumindest für den Richtungssektor A deutlichem Zweifel. Denn die Bebauung am Wulfsdorfer Weg ist nicht wie in den früheren Verfahren (z.B. B 207n) als allgemeines Wohngebiet (WA) kartiert bzw. aufgenommen worden. Sie sind nämlich integraler Bestandteil von Wulfsdorf (vgl. Ortsschild) und nicht als Reihe von Einzelgebäuden im Außenbereich zu beurteilen. Dort ist nichtmals ein Immissionsort eingerichtet und ein entsprechender Immissionswert gerechnet worden, obwohl der Mindestabstand zum Teilgebiet 1 bei ca. 500m liegt und der Sektor A mit erheblichen Zusatzkontingenten belegt ist. Bemerkenswert ist das auch deshalb, weil gerade der Teil GE 1 bisher als Standort für den Bau von kleinen Flugzeugen mit zugehörigen Probeläufen / Motorengeräuschen vorgesehen war. Eine entsprechende Nachbesserung bei der Berechnung wird gefordert.	Zu t2) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Splittersiedlung an der Einmündung des Wulfsdorfer Weges in die B 207n besteht aus ca. 10 Häusern und befindet sich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Siedlung befindet sich daher im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck weist für diesen Bereich eine Grünfläche aus. Aus dem Vorgenannten ergibt sich die Einstufung der baulichen Nutzung und damit der Schutzwürdigkeit gegenüber Lärm wie Mischgebiet, nicht jedoch wie allgemeines Wohngebiet. Mit den Immissionsorten IO 12, IO 13 und IO 14 wurden drei Immissionsorte mit einer solchen Einstufung der baulichen Nutzung/des Schutzanspruchs gegenüber Gewerbelärm in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, die wesentlich näher zum Plangebiet hin gelegen sind. Es besteht daher auch nachträglich keine Veranlassung, die o. b. Häuser am Wulfsdorfer Weg in der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird bei der Geräuschkontingentierung darauf geachtet, dass die Summe aller Geräusch- und Zusatzkontingente unter Beachtung der (gewerblichen) Vorbelastung an keinem Immissionsort die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte überschreitet.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1 t3) Um den Belangen der betroffenen Anwohner gerecht zu werden, wird ein umfassendes Monitoring über die Dauer von min. 5 Jahren beantragt. Dabei ist sicherzustellen, dass alle maßgeblichen rechnerischen und messtechnischen Nachweise geführt und der betroffenen Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.	Zu t3) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für Festsetzungen eines solchen Monitorings im Bebauungsplan fehlen zum einen die Rechtsgrundlagen. Zum anderen würde eine solches Monitoring praktisch zu keinen verwertbaren Ergebnissen führen, da eine eindeutige Zuordnung der an den Immissionsorten gemessenen Geräuschimmissionen zu den einzelnen Lärmarten (Fluglärm, Verkehrslärm, Gewerbelärm) nicht möglich ist und diese zudem größtenteils auch von Fremdgeräuschimmissionen (z. B. Geräusche auf privaten Grundstücken, Vogelzwitschern, menschliche Kommunikation usw.) überdeckt wären.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
u1)	16. Als entscheidender Fehler der Schalltechnischen Untersuchung von ALB (Bericht v. 11.9.13) wird kritisiert, dass die aus zwingenden Rechtsgründen zu berücksichtigende Vorbelastung nicht vollständig in die Berechnung einbezogen worden ist. Die geschieht bewusst und wird wie schon angesprochen unhaltbar begründet oder von einem Vorwand des Betreibers getragen. Dem Vorgehen, die Triebwerksprobeläufe nicht zu berücksichtigen, auf die im PFB zum Ausbau des Flughafens gerade abgestellt worden ist, wird schon deshalb entschieden widersprochen, weil das Argument (keine konkrete Planung) dem wirtschaftlichen Interesse des Betreibers diametral entgegensteht. Bekanntlich ist er identisch mit dem Eigentümer des Plangebiets.	Zu u1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung zu d) Siehe dazu auch die Abwägung der Stellungnahme Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung unter 1.1 zu ab).	Nicht zu berücksichtigen
u2)	Zu den vielen Unbekannten zählt auch, welche Art und Höhe von Lärm durch die 3 wesentlichen Betriebe (BHKW, Kleinflugzeugbau, Glasfaserproduktion) emittiert werden. Die Öffentlichkeit hat ein Recht auf frühzeitige und umfassende Information über so belastende Wirkungen des B-Plans.	Zu u2) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen der konkret innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans geplanten Betriebe und Anlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern der nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Die Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Geräuschkontingenten ist im jeweiligen immissionsschutzrechtlichen oder Baugenehmigungsverfahren durch jeden zukünftigen Betreiber von im Plangebiet vorgesehenen Anlagen nachzuweisen. Siehe dazu auch die Abwägung der Stellungnahme Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V unter 1.4 zu c).	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
v1)	17. Wenn auf die" Hochbauzone Süd" und die dadurch möglichen Probeläufe endgültig verzichtet werden soll, dann ist notwendige Voraussetzung für die hier reklamierte Unbeachtlichkeit im Verfahren, dass die Pläne entsprechend geändert werden, diese Änderung beim LBV beantragt und in der Hauptsache beim OVG durch Rechtsakt bestätigt wird. Nichts davon ist geschehen. In jedem anderen Fall wären die bekannten, fertigen Pläne unmittelbar nach dem Entscheid in der Hauptsache umsetzbar. Die Betroffenen könnten in keinem der Verfahren die faktischen Belastungen aus beiden Quellen (Summation) vortragen.	Zu v1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es liegen keine Hinweise vor, dass der Flughafenbetreiber auf die "Hochbauzone Süd" und die dadurch möglichen Triebwerksprobeläufe verzichten will. Die Umsetzbarkeit der Planungen für die "Hochbauzone Süd" setzt die Durchführung eines eigenständigen Baugenehmigungsverfahrens voraus. Zuständig wäre die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck. Mittels Nebenbestimmungen werden bei Bedarf in der Baugenehmigung auch Auflagen (z. B. zum Ort, an dem Triebwerksprobeläufe ausschließlich stattfinden dürfen; zur Lage des Baukörpers der Wartungshalle in Bezug auf den Ort der Triebwerksprobeläufe; zu zusätzlichen baulich-technischen Vorkehrungen zur Minderung der Geräuschimmissionen insbesondere für den Ortsteil Blankensee) und Einschränkungen (z. B. Triebwerksprobeläufe nur werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zulässig) erteilt werden. Gegen eine erteilte Baugenehmigung kann prinzipiell auch rechtlich vorgegangen werden.	Nicht zu berücksichtigen
v2)	Darüber hinaus ist festzustellen, dass die im PFV zugrunde gelegte Lärmimmission viel zu gering ist. Im Rahmen der anhängigen Klagverfahren sind Beweismittel für die Ortslage Blankensee eingebracht worden, die belegen, dass der Spitzen- aber auch der Mittelungspegel mit klar über 75 dB (A) bzw. 65 dB (A) deutlich über den ins PFV eingestellten Werten liegen werden.	Zu v2) Dieser Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant und kann nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan sein.	Nicht zu berücksichtigen
v3)	Die hier angesetzte Vorbelastung verfehlt also die in Kürze rechtsverbindliche Lage deutlich.	Zu v3) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht ersichtlich, welche Lage in Kürze rechtsverbindlich sein soll.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 w1)	18. Die Darstellungen zur Schattenwirkung sind durch die Fassung der TGP vom 25.10 deutlich verbessert worden. Die Abbildungen für Zustände um 9, 12, 15 und 17 Uhr sind plausibel. Anzumerken ist, dass leider die Zustände am frühen Morgen (ab 5 Uhr) sowie die in späteren Abendstunden (bis 22 Uhr) besonders während der Vegetationsperiode nicht visualisiert worden sind. Durch den tiefen Sonnenstand lassen diese Phasen das Ausmaß der Verschattung klarer erkennen.	Zu w1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Visualisierung der Zustände am frühen Morgen (ab 5 Uhr) innerhalb der Vegetationsperiode ist nicht relevant, da der Schatten der festgesetzten Gebäude des Gewerbeparkes im Frühjahr ab 12 Uhr und im Sommer ab 15 Uhr auf die östlich angrenzenden Trockenrasenstandorte fällt. Die Visualisierung der späteren Abendstunden zwischen 17 und 22 Uhr ist zur Einschätzung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Trocken- und Magerrasenstandorte durch die Festsetzungen des B-Plans in Bezug auf Verschattung nicht notwendig. Im Frühjahr und im Sommer geht die Sonne zwischen 18 Uhr und 21:00 Uhr unter. Aufgrund des hohen Sonnenstands im Sommer ist der Schattenwurf im Bereich der Trockenrasenflächen vergleichbar mit dem in der Verschattungsstudie dargestellten Bereich um 17 Uhr.	Kenntnis-nahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 w2)	Die Windverschattung ist zudem so abgebildet, als sei winters wie sommers und zu jeder Tageszeit mit dem gleichen Windfeld nach Richtung und Stärke zu rechnen. Dadurch wird auch der (weniger ausgeprägte) Feuchteaspekt indirekt mit verfälscht. Das Ergebnis mit der Bewertung, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu besorgen sind, erscheint auf einer Grundlage, die nur wenige Parameter des für die Vegetationsbedingungen wichtigen Kleinklimas abbildet, folglich sehr grob.	Zu w2) Die abgebildete Windverschattung dient der Ermittlung der beeinträchtigten Bereiche. In Bezug auf die windbeeinflussende Wirkung von Barrieren in der freien Landschaft (z.B. Knicks), wird davon ausgegangen, dass in einer Tiefe der 15-fachen Höhe der Baukörper Beeinträchtigungen der kalkarmen Sand-Magerrasen möglich sind, so z.B. stärkerer Schneefall auf den nordöstlich an die Bebauung angrenzenden Flächen, verbunden mit einer schlechteren Abtrocknung dieses Bereiches im Windschatten. Um den durch eine grenznahe Bebauung zur „Grönauer Heide“ verursachten Schattenwurf ausreichend zu berücksichtigen wird eine mit der UNB Lübeck abgestimmte Vorgehensweise angewandt. Zur Bilanzierung der über den Plangeltungsbereich hinausgehenden Auswirkungen der Bebauung auf die Trockenrasenflächen wurden zunächst die Fläche ermittelt, auf der von einer relevanten Beeinflussung der Wind- und Niederschlagsverhältnisse ausgegangen werden muss.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter w2)		Dabei werden die maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude der massiven Gebäudeteile zugrunde gelegt. Die 41 m ü NHN m auf den Flächen GE 7 und GE 9, 36 m üNHN auf den Flächen GE 6 und GE 8, sowie 31 m ü NHN auf der Fläche GE 2. Die mögliche Überschreitung der genannten maximalen Oberkante der Gebäude auf einer Grundfläche von 600 m² im GE 9 wird nicht berücksichtigt, da diese nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche möglich ist, die sich bezüglich der Windverschattung nicht in vergleichbarer Form auswirkt wie massive Gebäudekörper. Der Bereich, für den von einer relevanten Beeinflussung der Wind- und Niederschlagsverhältnisse ausgegangen werden muss, ergibt sich aus der Multiplikation der max. möglichen Oberkanten der Gebäude mit dem Faktor 15 (s.o.). Die auf diesen Annahmen beruhend prognostizierte Wirktiefe beträgt dementsprechend 225 m bzw. 375 m.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 x)	19. Die korrespondierenden Aussagen in der FFH- VP (S. 43) sind überhaupt nicht mehr aussagekräftig, weil sie nur völlig pauschal keinen Verlust der "grundsätzlichen Charakteristik" glauben benennen zu können. Es muss natürlich auf die empfindlichen und seltenen Arten abgehoben werden, die hier vorkommen und deretwegen das Gebiet als europäisches Schutzgebiet gemeldet worden ist. Wichtig wäre dabei, auch die Kumulation mit dauerhaften Nährstoffeinträgen im Blick zu haben, um Risiken zu erkennen und zu benennen. Unter Bezug auf die nach LAIRM irrelevante Stickstoffdeposition werden von LUTZ keine näheren fachlichen Überlegungen dargestellt. Seine Ausführungen zu auf UBA gestützte "aktuelle Vorbelastungen" (Seite 40f) für bestimmte LRT sind nicht nachzuvollziehen und stehen nicht mit den gem. aktueller Rechtsprechung als Summation einzustellenden Werten überein. Insoweit ist auf BVerwG, Beschl. V. 5.9.2012, Az: 7 B 24/12, Rn 11ff hinzuweisen. Die aus dem beim OVG anhängigen PFV zu übernehmenden Werte und die nach der Feuerleistung des BHKW neu zu berechnenden überschreiten in jedem Fall die Bagatellgrenze von 3% der entsprechenden CL. Im Ergebnis ist dem Fazit von LUTZ, es komme *„zu keiner relevanten Wirkung"*, deutlich zu widersprechen.	Zu x) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es kommt zu keiner wesentlichen Änderung im FFH-Gebiet. Damit werden auch die empfindlichen und seltenen Arten nicht wissenschaftlich begründbar beeinträchtigt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da nach BALLA et al. (2013) ein vorhabenbezogenes absolutes Abschneidekriterium von 0,3 kg N*ha/a und eine rezeptorbezogene Bagatellschwelle von 3 % des jeweiligen Critical Loads zu beachten sind. Beide Schwellenwerte sind als sehr niedrig und der Zielsetzung der FFH-Richtlinie entsprechend vorsorgeorientiert einzustufen. Mit dem Bewertungsansatz werden alle Anforderungen, die sich aus den fachlichen und rechtlichen Maßstäben für die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergeben, berücksichtigt. Zugleich handelt es sich um einen praxistauglichen Bewertungsansatz, der auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung trägt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weiter x)		Für die Größenordnung von 0,3 kg N*ha/a für den vorhabenbezogenen Stickstoffeintrag in ein FFH-Gebiet sprechen verschiedene Argumente: Einträge in dieser Größenordnung liegen deutlich unterhalb der messtechnischen Erfassbarkeit und deutlich unterhalb jeder bekannten Schwelle von Zusatzbelastungen, die negative Wirkungen für die Biodiversität auslösen können; unterhalb dieser Größenordnung ist eine Ermittlung von Belastungen und Beeinträchtigungen mit derzeit verfügbaren Modellen und Eingangsdaten auch aufgrund der Unsicherheiten und fehlenden statistischen Signifikanz nicht mehr sinnvoll möglich. Zusatzbelastungen eines Vorhabens in dieser Größenordnung stellen somit lediglich ein theoretisches Risiko dar und können keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auslösen. Somit können auch nur diejenigen projektbezogenen Zusatzbelastungen, die oberhalb dieses Abschneidekriteriums liegen, für eine kumulative Prüfung mit weiteren Projekten und deren gemeinsamer Wirkung geprüft werden. In allen Teilen des FFH-Gebietes wird durch die Emissionen aus dem B-Plan 10.03.00 das obige Abschneidekriterium eingehalten bzw. unterschritten, so dass Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen sind.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
y1)	20. Die Ergebnisse der Aktualisierungskartierung (LEGUAN, 6.11.2013) bestätigen die Kritik an den in vielen Einzelheiten unzutreffenden Ausführungen in den bisherigen Unterlagen. Hervorzuheben sind die nachgewiesenen RL- Arten in der Flora und besonders die Nachweise der Zauneidechse in diesem Umfang. Die CEF- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechen dem Verlust an Lebensraum und der alsbald folgenden Gefährdung durch den Ausbau des Flughafens allerdings nicht im gebotenen Maß. Die Zauneidechse ist nach den bei nur 3 Begehungen weit gestreut lokalisierten Fundorten im Plangebiet offenbar verbreitet und dürfte in etwa die halbe Fläche besiedeln. Das als CEF angeführte Trittsteinbiotop ist keinesfalls ein ausreichender Ersatz.	Zu y1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Aktualisierungskartierung (Leguan 2013) nach gängigen Erfassungsmethoden untersucht und nachgewiesen. Die Angabe von Flächengrößen im Falle der Zauneidechse ist nicht zielführend, da diese Art zwar relativ große Aktionsräume, diese jedoch nicht flächig, sondern gezielt Einzelstrukturen nutzt, die gerade günstig sind. Es werden keine flächigen Reviere verteidigt. Die im Bereich des geplanten B-Plan-Geltungsbereiches festgestellte Zauneidechsenanzahl ist weit davon entfernt, eine eigenständige Population zu sein. Der Bereich des B-Planes ist damit kein unabhängig von anderen Lebensräumen bestehender Zauneidechsenlebensraum. Zur Vermeidung von Inzuchteffekten dient im hier betrachteten Raum die Metapopulation, für deren Funktionieren der Biotopverbund von Bedeutung ist, nicht die reine Flächengröße im B-Plan-Gebiet. Entscheidend ist demnach weniger die Fläche als vielmehr die Möglichkeit sich hier aufzuhalten und weiterzuwandern. Die vorgesehene Maßnahme der Gestaltung eines Walles als Trittsteinbiotop für Zauneidechsen, die von der Bahnlinie nach Osten in die Grönauer Heide einwandern, belässt einen Teil der vorhandenen Wandermöglichkeiten. Zusätzlich werden östlich des B-Plangeltungsbereiches weitere Wallstrukturen als geeignete Lebensräume für die Zauneidechse im Umfang von ca. 800 m² vorgezogen neu geschaffen, um diesbezügliche artenschutzrechtliche Verbotsverstöße zu vermeiden. Umweltbericht und Artenschutzfachliche Betrachtung werden entsprechend ergänzt. Art und Umfang der Maßnahmen wurden bereits mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 weit er y1)		Die Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ wurden mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, bedürfen aber noch der Zustimmung der Stiftung Naturschutz als Eigentümerin der Flächen. Für den Fall, dass die Eigentümerin der Nutzung der Flächen nicht zustimmt, ist als Alternative die Anlage von geeigneten Zauneidechsenhabitaten im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Regenversickerungsbeckens vorgesehen. Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Betrachtung werden entsprechend angepasst.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1 y2) Ebenfalls unzureichend sind die Überlegungen, wie die Durchlässigkeit zwischen der Population im Verlauf der B 207n und derjenigen in der Grönauer Heide zu gewährleisten ist, wenn mit den benachbarten und direkt verbundenen Ausbaumaßnahmen am Flughafen begonnen wird.	Zu y2) Nach LEGUAN (2013) besitzen „die trockenen Brachflächen und Trockenrasen im nördlichen Bereich der Hanseaten-Kaserne eine Trittsteinfunktion für Zauneidechsen und sind somit für den Biotopverbund für Zauneidechsen zwischen der Bahnlinie Lübeck-Büchen bzw. der parallel dazu verlaufenden B 207 und der Grönauer Heide förderlich.“ Die Biotope sind nicht als Gesamtlebensraum geeignet und besitzen somit nur Teilfunktion, nämlich als „Wanderraum und Trittstein“. Diese Funktionen können auch gemähte und von Segelflugzeugen genutzte Flächen zumindest teilweise übernehmen (z.B. in Hamburg NSG Boberger Dünen und Fischbeker Heide). Die Darstellung geringer Bedeutung im Jahre 2006 durch LEGUAN (2007) beruht darauf, dass im Zeitraum 2001 bis 2006 (Zeitraum der Untersuchungen von LEGUAN) nur sehr wenige Zauneidechsen vorhanden waren. Die Aussage im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Flughafenausbau bezieht sich nicht auf die Funktion als durchwanderungsfähiger Raum. In KIfL (2007) heißt es dazu, dass „die Wiesen eine Matrix bilden, in denen die kleinflächigen FFH-relevanten Magerrasen und Heiden eingebettet sind, und dafür sorgen, dass eine Lebensgemeinschaft ausgebildet ist, die von den FFH-Lebensraumflächen allein nicht getragen werden könnte. Dieses gilt sowohl für die Reptilienarten Zauneidechse und Kreuzotter als auch für Heuschrecken und Tagfalter.“ Die ausgedehnten Grasfluren des Flughafens sind durchaus für Zauneidechsen durchwanderbar und als Lebensraum geeignet.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
z)	21. Erheblichen Auswirkungen gehen auf die Erhaltens- und Entwicklungsziele der angrenzenden Schutzgebiete, das Landschaftsbild und auf den Naherholungswert vom geplanten Hochhaus aus. Da für die Produktion von Glasfasern keine rechtsverbindlichen Mindestmaße für die je beantragte "Fallhöhe" der Prozesse vorgeschrieben sind, sondern die Gebäudehöhe eng mit der Wirtschaftlichkeit des Verfahrens korreliert, ist sie der Abwägung zugänglich. Die gegenläufigen Interessen sind nach den einschlägigen Kriterien wie Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit zu bescheiden. Die Höhe kann nach Maßgabe der bei Antragstellung bestehenden Rechtslage begrenzt oder durch eine Absenkung von Gebäudeteilen in den Boden verringert werden. Die Argumente sollten im B-Plan nachvollziehbar dargelegt und nachgewiesen werden	Zu z) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen einer Visualisierung (TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) wurde die Fernwirkung des geplanten Gebäudeteils mit einer Höhe von 46 m über Gelände beurteilt. Auf Grundlage eines digitalen Geländemodells wurde die Wirkung des Bauwerks von verschiedenen Standorten durch 3D-Simulation des geplanten Bauwerks erfasst. Die Standorte wurden im Vorfeld in einem Ortstermin am 29.07.2013 mit der UNB Lübeck abgestimmt. Als Ergebnis dieser Visualisierung lässt sich feststellen, dass der „Turm“ nicht weithin sichtbar ist. Die Ergebnisse der Visualisierung werden auch im Umweltbericht für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild dargestellt. Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass durch die Fernwirkung der Gebäude innerhalb des geplanten Gewerbeparks keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche zu erwarten sind.	Nicht zu berücksichtigen
aa)	22. Die Prognose über die Entwicklung der Umwelt im Fall, dass die vorliegende Planung nicht zu realisieren ist (Begründung S. 71), kann nicht geteilt werden. Die Funktion für den Flughafen als Ausweichstandort für Hamburg wird seit langem beschworen. Trotz der bisherigen und immer neuen Bemühungen wird Lübeck in einem realistischen Prognosezeitraum mangels Bedarf diese nicht ausüben können. Auch die Nachfrage der Passagiere hat sich seit 10 Jahren nicht verstärkt, sondern zurückgebildet. Hamburg ist auch im Segment der Billigflieger überlegener Konkurrent.	Zu aa) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die im Kapitel 9.3 der Begründung zum B-Plan beschriebene Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht nur auf das Vorhandensein des Flughafen Lübecks gerichtet. Die Prognose bezieht sich in erster Linie auf die Lage der Fläche an der B 207 auf einem ehemals militärisch genutzten Standort. Die angeführte Entwicklungsprognose für Regionalflughäfen und der damit verbundenen Gewerbeentwicklungen mit Stand 1996 liegt nicht in einer neueren Version vor. Die Textpassage zu dieser Entwicklungsprognose wird aus dem Kapitel gestrichen.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.1 ab)	23. Eine Ausrichtung auf kleine Gewerbebetriebe in Kooperation mit den im Ausbildungspark vertretenen Innungen ist alternativ denkbar und sicher nachhaltiger und leichter mit Natur und Landschaft zu verbinden als die vorliegende, konzeptionelle Ausrichtung. Bei energieintensiven Produktionsanlagen dieser Art sind erhebliche belastende Auswirkungen nie auszuschließen. Das betrifft auch den Gesundheitsschutz. Nach dem Abstandserlass NRW wären in Blankensee Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Liste des Umweltministeriums vom 6.6.07) nicht zuzulassen, da dazu ein Abstand von 500 m gefordert ist. Das postulierte hohe Konfliktpotenzial zwischen Natur und Gesundheit vs. wirtschaftliche Entwicklung ist daher vermeidbar.	Zu ab) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung zu q). Anstelle der Verwendung von Abstandsklassen ist auch eine Gliederung in Anwendung von Emissionskontingenten möglich. In Gewerbegebieten ist fast ausschließlich Lärm die maßgebliche Emission. Für luftverunreinigende Betriebe ist zusätzlich die TA Luft im konkreten Genehmigungsverfahren anzuwenden, die unter Berücksichtigung umliegender schutzbedürftiger Nutzungen einen hinreichenden Immissionsschutz sicherstellt. Bezüglich stark geruchsemittierender Betriebe kann– sofern sie aufgrund ihrer Typik in einem Gewerbegebiet zulässig sind – die Ansiedlung im konkreten Einzelfall auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 BauGB im Genehmigungsverfahren verhindert werden Den Belangen des Lärmschutzes wurde durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete gemäß DIN 45 691 entsprochen. Mit den festgelegten Emissionskontingenten kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten basiert letztlich auch auf dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Näheres siehe Kap. 7.1 und 7.2 der Begründung zum B-Plan.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.1		
ac)	Abschließend sind wegen des engen rechtlichen und räumlichen Zusammenhangs insbesondere mit dem planfestgestellten Flughafenausbau alle Wechselwirkungen, die wegen der unzureichend konkretisierten Planung des Eigentümers im B-Plangebiet unberücksichtigt sind, und alle fehlenden kumulativen Untersuchungen als einzustellende Abwägungsgrundlagen anzumahnen. Die Ergebnisse sind erneut öffentlich auszulegen und **nicht in** nachgelagerte intrasparente **Genehmigungsverfahren** auszugliedern. Mit den vorliegenden Unterlagen können die Umweltauswirkungen und möglichen gravierenden Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen rechtlich und faktisch nicht ausreichend beurteilt werden. Solange das so bleibt, wird die Satzung nicht rechtssicher erlassen werden können.	Zu ac) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Abwägungen zu b), c) und q).	Nicht zu berücksichtigen
ad)	Es wird **beantragt,** das Planverfahren 10.03.00 bis zur Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses zum Flughafen Lübeck auszusetzen, da sonst insbesondere eine aus Sicht der betroffenen Bürger in Blankensee belastbare Festsetzung von Lärm- und Schadstoffemissionen nicht gewährleistet ist. Da durch diesen Zusammenhang und die zuvor erwähnten Aspekte die Betroffenheit nicht ausreichend erkannt werden kann, bleibt weiterer Vortrag vorbehalten.	Zu ad) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Flughafen wurde hinsichtlich der Immissionsuntersuchungen berücksichtigt. Ein Zusammenhang mit der Fortführung des B-Plan-Verfahrens besteht nicht.	Nicht zu berücksichtigen
ae)	Die Stellungnahme der Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. vom 19.12.13 machen wir uns zu Eigen	Zu ae) Siehe Abwägung der Stellungnahme Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. unter 1.4.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	2.2 Bürger 1, Anwohner Söllbrook, 19.12.2013		
	ich bin Miteigentümerin des Grundstückes in Lübeck, Söllbrock 43 (verzeichnet im Grundbuch von Lübeck Blatt 7421, Flurstücke 30/51, 30/52 und 30/53 der Flur 2) und wohne dort mit meiner Familie seit 1984.		
a)	Meine Einwendung vom 27.06.2013 zur vorhergehenden Auslegung des Bebauungsplans halte ich in vollem Umfang aufrecht und ergänze diese wie folgt:	Zu a) Die Stellungnahme vom 27.6.2013 siehe unter 2.3.	Kenntnis-nahme
b)	In der ausgelegten Abwägungstabelle sind meine persönlichen Angaben unzureichend geschwärzt worden und weiterhin lesbar. Zudem sind meine persönlichen Betroffenheilen genannt. Da mindestens alle Empfänger der Tabelle und die Einsicht nehmende Öffentlichkeit damit informiert werden, ist dies ein Verstoß gegen Datenschutzrecht und insoweit ein nicht heilbarer Fehler im Verfahren. Insoweit wird auf die Schlussanträge des Generalanwalts im Verfahren Altrip (EuGH C-72112) verwiesen, der dem EuGH vorgeschlagen hat, die Verfahrensfehler des Bundesverwaltungsgerichts, wie sie insbesondere im BauGB kodifiziert sind, für mit Europarecht unvereinbar zu erklären. Ich trete der Auffassung des Generalanwalts bei und meine, der hier verübte Verstoß gegen das Datenschutzrecht sei ein (wegen der Nichtrückholbarkeit der rechtswidrigerweise freigegebenen Informationen) nicht heilbarer Verfahrensfehler.	Zu b) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es sind keine Namen genannt worden, insofern ist eine ausreichende Anonymisierung der Stellungnahme erfolgt. Zur Frage des Datenschutzes heißt es in der Verwaltungsvorschrift „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Amtsblatt für S-H 2008, S. 1062, 1077, dass *„… aus datenschutzrechtlichen Gründen (…) die Namen der Personen, die Stellungnahmen abgegeben haben, in öffentlicher Sitzung nicht genannt werden (sollen). Etwas anderes gilt für die Preisgabe der Belegenheit des Grundstücks (Straße, Hausnummer), soweit erst hieraus die Lage zum Plangebiet und das Maß der Betroffenheit erkennbar wird.*“ In diesem Zusammenhang wird auch auf das Urteil des OVG Münster vom 29.01.2013 – 2 D 102/11 NE – zit. nach juris, Rdnr. 116 verwiesen.	Nicht zu berück-sichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.2 weiter b)		Es ergibt sich aus dem Baugesetzbuch keinerlei Verfahrensvorschrift, woraus eine Einwendung zu anonymisieren ist. Im Gegenteil muss für eine ordnungsgemäße Abwägung auch die „Belegenheit“, also das Grundstück des Betroffenen deutlich werden. Angesichts dieses Umstandes ist davon auszugehen, dass der „Rückschluss“ aufgrund der Belegenheit auf den Einwender letztlich hinzunehmen ist. Es handelt sich nicht um einen Verfahrensfehler, der nicht heilbar ist. Ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Vorschriften ist nicht gegeben. Die angeführte Altrip-Entscheidung ist für dieses B-Plan-Verfahren nicht übertragbar, da es hier nicht um die Verletzung von Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit dem UVPG geht und zudem ein Gericht auch immer fragen würde, ob ein etwaiger Verfahrensfehler „kausal“ für die letztlich getroffene Entscheidung ist. Dies ist hier nicht der Fall. Die Ausführungen wurden in einer rechtsanwaltlichen Stellungnahme von Frau Prof. Dr. Leppin Kanzlei Weissleder Ewer vom 14.02.2014 bestätigt.	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.2		
c)	Hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung und der Lärmkontingentierung wird die unterlassene Einbeziehung von Vorbelastungen beanstandet und die Berücksichtigung der Lärmemissionen aus Straßen- (BAB A 20, B 207 neu), Schienen- und Fluglärm einschließlich der im Planfeststellungsverfahren des Flughafens vorgesehenen Triebwerksprobeläufe gefordert.	Zu c) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 sind prinzipiell ausschließlich Vorbelastungen durch vorhandene und genehmigte Anlagen, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen sowie sog. plangegebene Vorbelastungen (z. B. durch die in einem anderen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete) zu berücksichtigen, nicht jedoch die Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßen-, Bahn- und Flugverkehrs. Flugplätze unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und fallen damit auch nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Insofern können auch die Triebwerksprobeläufe nicht als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm in der Geräuschkontingentierung Berücksichtigung finden.	Nicht zu berücksichtigen
d)	Dabei sei darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Abschätzungen im Planfeststellungsverfahren als deutlich zu gering angesehen werden.	Zu d) Dieser Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant und kann nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan sein.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.2		
e)	Hinsichtlich der Triebwerksprobeläufe verweise ich auf die Klageschrift meines Anwaltes vom 13.05.2009 (Seiten 153 bis 167 als Anlage beigefügt) und die Begründungsergänzung vom 23.06.2009 (Seiten 40 bis 45 als Anlage beigefügt) und mache diese Unterlagen zum Inhalt dieser Einwendung.	Zu e) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu dem vorgetragenen Einwand, die Triebwerksprobeläufe seien als Vorbelastung in der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen siehe Abwägung der Stellungnahmen Initiative Zukunft Blankensee e.V unter 2.1zu t) und v). Die in den beigefügten Anlagen enthaltenden Ausführungen zu den in der Klageschrift vorgetragenen Punkten werden zur Kenntnis genommen, sind für das B-Plan-Verfahren jedoch nicht relevant. Die beigefügten Anlagen zu dieser Stellungnahme siehe unter 2.4.	Nicht zu berücksichtigen
f)	Hinsichtlich der vorgesehenen Lärmkontingentierung wird ein Monitoring der tatsächlichen Lärmimmissionen und- emmissionen verlangt. Es wird gefordert, nach Inbetriebnahme des Gewerbegebietes oder bei wesentlichen Änderungen sowohl rechnerische als auch messtechnische Nachweise zu führen und diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.	Zu f) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für Festsetzungen eines solchen Monitorings im Bebauungsplan fehlen zum einen die Rechtsgrundlagen. Zum anderen würde eine solches Monitoring praktisch zu keinen verwertbaren Ergebnissen führen, da eine eindeutige Zuordnung der an den Immissionsorten gemessenen Geräuschimmissionen zu den einzelnen Lärmarten (Fluglärm, Verkehrslärm, Gewerbelärm) nicht möglich ist und diese zudem größtenteils auch von Fremdgeräuschimmissionen (z. B. Geräusche auf privaten Grundstücken, Vogelzwitschern, menschliche Kommunikation usw.) überdeckt wären.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.2		
g)	Angesichts der o.g. Einwendungen wird eine grundlegende Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen, eine Neuberechnung der Lärmimmissionen unter Einbeziehung der tatsächlichen Vorbelastung und der juristischen Ergebnisse im Planfeststellungsverfahren und eine erneute öffentliche Auslegung gefordert.	Zu g) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Geräuschimmissionen sind 2013 neu ermittelt worden. Die nach geltender Rechtslage in der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm anzusetzende Vorbelastung wurde berücksichtigt.	Nicht zu berücksichtigen
h)	In Anbetracht der komplexen Sachverhalte und der unzureichenden Fristen kann diese Einwendung nur an Beispielen auf die Probleme der ausgelegten Planung eingehen. Einen vertiefenden Vortrag und eine juristische Überprüfung behalte ich mir vor.	Zu h) Kenntnisnahme. Die im Rahmen des Baugesetzbuches vorgeschriebenen Beteiligungsfristen wurden eingehalten. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine mehrfache Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt.	Kenntnisnahme
i)	Die Einwendungen der Initiative Zukunft Blankensee e.V. und der Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. werden zu Eigen gemacht	Zu i) Siehe Abwägung der Stellungnahme Initiative Zukunft Blankensee e.V. unter 2.1 und Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. unter 1.4.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	2.3 Bürger 1, Anwohner Söllbrook, Stellungnahme vom 27.06.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung 27.06.2013		
a)	ich bin Miteigentümerin des Grundstückes in Lübeck, Söllbrock 43 (verzeichnet im Grundbuch von Lübeck Blatt 7421, Flurstücke 30/51, 30/52 und 30/53 der Flur 2) und wohne dort mit meiner Familie seit 1984. Die damalige Ansiedlung am Stadtrand in dörflicher Umgebung erfolgte bewusst unter Inkaufnahme längerer Wege zur Arbeit bzw. zum Einkaufen, um im Grünen in Ruhe wohnen und leben zu können. Wir nutzen unseren Garten intensiv für Erholung, Freizeit und auch zum Anbau von naturbelassenem Obst und Gemüse unter strengem Verzicht auf Kunstdünger und Pestizide. Insofern sehen wir zunehmende und unzumutbare Belastungen durch Schadstoffe und Lärmbelastungen aus dem geplanten Gewerbegebiet. Ich befürchte daher auch gesundheitliche Beeinträchtigungen. Daneben unternehmen wir häufig Spaziergänge im Raum der Grönauer Heide und des Blankensees oder gehen dort sportlichen Aktivitäten (Jogging, Walken, Radfahren) nach. Auch die Naturbeobachtung im beschriebenen Raum (z.T. in geführten Exkursionen) gehört zu unseren Interessen und Aktivitäten. Auch hier sehen wir uns durch die Planung beeinträchtigt.	Zu a) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Gebiet südlich der Straße Söllbrock wird in der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013) als reines Wohngebiet berücksichtigt. Durch die Untersuchungen wird sichergestellt, dass unzumutbare durch Gewerbelärmimmissionen nicht entstehen können. Im Umweltbericht werden auch die Auswirkungen auf die Grönauer Heide und die Erholungsnutzung behandelt. Er kommt zum Schluss, dass nur geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsnutzung entstehen werden. Es gibt keine gesetzlich geregelten, verbindlichen Grenzwerte hinsichtlich einzuhaltender Schallschutzpegel in Naturschutzgebieten. Bei der Grönauer Heide handelt es sich um ein Naturschutzgebiet, das über ein begrenztes Wegenetz verfügt und aufgrund der Festlegungen in der Verordnung des Naturschutzgebiets nur eine eingeschränkte Erholungsnutzung ermöglicht. In erster Linie dient die Grönauer Heide der wohnumfeldbezogenen Feierabenderholung und ist durch den Flughafen vorbelastet. Die lärmbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet werden in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung insgesamt als gering eingestuft. An dieser Stelle wird den betrieblichen Belangen und den Arbeitsplatzeffekten der Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Erholungsnutzung gegeben.	Teilweise zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.3		
b)	Bedingt durch die Gewerbegebietsausweisung und die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte Lärm, Schadstoffe, Grundwasser) sehe ich mich in meinen Eigentumsrechten beeinträchtigt, da massive Wertverluste unserer Immobilie zu befürchten sind.	Zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Befürchtung von massiven Wertverlusten kann nicht gefolgt werden und können nicht ursächlich in Verbindung mit geplantem Gewerbegebiet gebracht werden. Das hier angesprochene Grundstück ist nicht unmittelbar angrenzend sondern liegt ca. 400 m Luftlinie entfernt vom geplanten Gewerbegebiet. Dazwischen liegt zudem noch das Gelände des Ausbildungsparks.	Nicht zu berücksichtigen
c)	Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zum Flughafen Lübeck führe ich eine Klage vor dem Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgericht und werde durch den Rechtsanwalt Dr. Mecklenburg vertreten. In dem Klageverfahren geht es insbesondere auch um Lärmimmissionen durch den Flughafenbetrieb und Triebwerksprobeläufe. Zu der vorliegenden Planung erhebe ich folgende Einwendungen:	Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
d)	1. Wesentliche und für die Planung maßgebliche Gutachten und Untersuchungsergebnisse sind weder in die öffentliche Auslegung einbezogen worden, noch waren sie auf Anfrage erhältlich. Dies betrifft z.B. die Baugrunduntersuchung (Dümcke 2012), die Versickerungsbeurteilung (WCI 2000) und eine aktuelle geotechnische Untersuchung (Lehnert 2013). Andere Gutachten sind veraltet und enthalten unrichtige Tatbestände.	Zu d) Alle Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden aktualisiert und überarbeitet. Es wurden zusätzliche Gutachten erstellt (u. a. eine Luftschadstoffuntersuchung / Ermittlung der Stickstoffdeposition, LAIRM Consult GmbH, Oktober 2013, eine Visualisierung und ein Verschattungsgutachten, TGP Oktober 2013). Eine Übersicht aller Gutachten befindet sich im Kap. 10 der Begründung. Der Bezug auf das Gutachten WCI entfällt. Es erfolgte eine erneute Auslegung der Planunterlagen und eine erneute Behördenbeteiligung.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.3		
e)	2. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Jahr 2011 sind nicht auf das vorliegende Verfahren anwendbar, da sich durch die Teilung und deutlich geänderte Festlegungen Bereich und Gegenstand der Planung maßgeblich verändert haben.	Zu e) Der Stellungnahme wird gefolgt. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Behördenbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planüberarbeitung eingeflossen. Es erfolgte daraufhin eine erneute Auslegung der Planunterlagen und eine (nochmals) erneute Behördenbeteiligung.	Zu berücksichtigen
f)	3. Unsere Immobilie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 109 (alte Bezeichnung) bzw. 10.01 der Hansestadt Lübeck. Dieser Siedlungsbereich an der Straße Söllbrock ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Somit erweisen sich die Klassifizierung des Immissionsortes 04 in der Prognose der Geräuschimmissionen (ALB 2009) und die Angaben zu den zugehörigen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA-·Lärm als falsch.	Zu f) Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gebiet wird in der aktuellen Schalltechnische Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013) als reines Wohngebiet berücksichtigt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3 g1)	4. Energisch zu widersprechen ist auch der Einstellung einer Vorbelastung von NULL. Dies steht in direktem Widerspruch zu den Angaben in den Lärmberechnungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens (ACCON 2007) und der beabsichtigten Ausweisung eines neuen Baugebietes in Blankensee (B-Plan 10.04.00-Alter Dorfkern, ACCON 2009). In beiden Lärmgutachten werden ohne Berücksichtigung des geplanten Gewerbegebietes Lärmpegel deutlich oberhalb der Richtwerte der DIN 18005 berechnet. Für das neue Wohngebiet (WA) werden daher sogar passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Angesichts des geringeren Abstandes unseres Hauses zur B 207, dem Flughafengelände mit dem Areal der Triebwerksprobeläufe, der Bahnlinie und dem neuen Gewerbegebiet sind daher deutlich höhere Lärmpegel zu erwarten. Ein zwingendes Erfordernis einer massiven Abweichung von den Richtwerten der DIN 18005 ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen.	Zu g1) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der schalltechnischen Untersuchung von ACCON aus dem Jahr 2009 zum Bebauungsplan 10.04.00 wurde ausschließlich der Verkehrslärm (Straßen, Bahn, Flughafen und flughafenaffiner Bodenlärm), nicht jedoch der Gewerbelärm betrachtet. Die Berechnungen von ACCON ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für Verkehrslärm im Plangebiet 10.04.00 überschritten werden. Daher wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz empfohlen. Festsetzungen zum passiven Schallschutz würden gegenüber Gewerbelärm ohnehin nicht greifen. Im Bebauungsplanverfahren 10.03.00 ist in Bezug auf den Ortsteil Blankensee nur der Gewerbelärm von Interesse. (Zur Berücksichtigung der Triebwerksprobeläufe siehe Kapitel 4.3.3. bis 4.3.5 der Schalltechnischen Untersuchung, ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013). Daher wurde im neuen ALB-Gutachten 2013 die Fragestellung des Schutzes der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10.03.00 gelegenen schutzwürdigen baulichen Anlagen vor Lärm durch die geplanten Gewerbegebiete (GE1 bis GE9) behandelt. Nur für das B-Plangebiet 10.03.00 selbst war auch der Gesamtverkehrslärm zu betrachten. Die festgesetzten Geräuschkontingente sind niedriger als in der früheren Planfassung. Schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG sind ausreichend berücksichtigt worden.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3 weiter g1)		Die in der Stellungnahme genannte "Vorbelastung" umfasst im Wesentlichen Verkehrslärm. Verkehrs- und Gewerbelärm sind jedoch getrennt voneinander zu ermitteln und auch getrennt zu beurteilen. Eine Addition verschiedener Lärmarten ist für die Nutzungen außerhalb des B-Plangebietes rechtlich nicht möglich.	
g2)	Zu kritisieren ist auch, dass sich die Begründung unter "7. Immissionsschutz" ausschließlich mit Lärm innerhalb des Planbereiches bzw. im angrenzenden Ausbildungspark beschäftigt, die Ortslage Blankensee jedoch völlig vernachlässigt.	Zu g2) Der Stellungnahme wurde gefolgt. Das Kap. 7 der Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Schutzwürdige Nutzungen in der Ortslage Blankensee wurden in der schalltechnische Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013) berücksichtigt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3 h)	5. Der laut Satzungsentwurf mögliche Anteil von Verkaufsflächen, die sich auch an Endverbraucher richten können, in Höhe von bis zu 30% der Bruttogeschoßfläche (wobei eine BGF gar nicht beschränkt wird, sondern lediglich die Grundflächenzahl und die Höhe der Gebäude) wirkt sich gravierend auf Verkehr und damit auf Lärm und Schadstoffe aus, ohne dass dies in den Berechnungen berücksichtigt worden ist.	Zu h) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Diese Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsstätten für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente für Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe orientiert sich am so genannten Handwerkerprivileg, das im Leitsatz 6 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts genannt wird. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist darin eine Obergrenze von maximal 100 m² Verkaufsfläche vorgegeben. Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen darf (s. textliche Festsetzung 2). Die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in Gewerbegebieten nicht zu befürchten, da diese nach § 11 BauNVO nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. Die Grenze der Zulässigkeit liegt dabei bei 1200 m² Geschossfläche. In einer Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, 2013) wurden die Verkehrsmengen überschlägig ermittelt. Gravierende Auswirkungen auf Schadstoffe und Lärm sind dadurch nicht zu erwarten. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3			
i)	6. Da unsere Immobilie wegen ihres Alters (Baujahr 1968/69) und der Bauweise (Fertighaus) nicht über die schalltechnischen Dämmmaße verfügen dürfte, die z.B. im neuen Wohngebiet vorgeschrieben werden, fordere ich dem Grunde nach vorsorglich und ohne präjudizierende Wirkung eine umfassende Lärmsanierung an unserem Gebäude, wobei die Kosten dem Vorhabenträger aufzuerlegen wären. Daneben fordere ich eine Entschädigung für die Einschränkungen in der Außenwohnnutzung.	Zu i) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein durch das Bebauungsplanverfahren 10.03.00 begründeter Entschädigungsanspruch ist nicht ersichtlich. Die im Bebauungsplan 10.04.00 festgesetzten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße beziehen sich im Übrigen auf den Schutz vor Verkehrslärm. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10.03.00 sind für den Bereich Söllbrock in Bezug auf die Höhe der Verkehrslärmimmissionen (Summe aus Straßen-, Schienen- und Fluglärm) keine Veränderungen zu erwarten.	Nicht zu berücksichtigen
j)	7. Durch die hohen Lärmemissionen werden die Erholungsnutzung, die sportliche Betätigung und die Naturbeobachtung in der Grönauer Heide massiv beeinträchtigt. Dies gilt bereits für die vorgegebenen Emissionskontingente, aber erst recht für die eingeräumten Zusatzkontingente. Hierdurch sehe ich mich stark eingeschränkt.	Zu j) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die erfolgte Geräuschkontingentierung dient gerade der Begrenzung. Ohne Kontingentierung wären in späteren Genehmigungsverfahren sehr wahrscheinlich höhere Lärmwerte möglich, da dann allgemeine Vorsorgegesichtspunkte – die hier in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden – keine Rolle mehr spielen. Die festgesetzten zulässigen Geräuschkontingente sind gemäß neu erstellter Schalltechnischer Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013) niedriger als in der früheren Planfassung. Die nach § 50 BImSchG schützenswerten Gebiete sind ausreichend berücksichtigt. Die Geräuschkontingentierung sichert auf Bebauungsplanebene ab, dass bei voller Ausnutzung aller Gewerbegebiete innerhalb des B-Plangebietes 10.03.00 die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die Summe aller Anlagen eingehalten wird. Zur Erholungsnutzung siehe Abwägung zu a).	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.3 k) 8. Bedingt durch die beabsichtigte extrem hohe Bebauung werden die Sichtbeziehungen z.B. vom Müllerberg in die umgebende Landschaft bzw. auf die Stadtsilhouette erheblich gestört. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der nicht einmal begründet wird und daher abzulehnen ist.	Zu k) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Im Rahmen einer Visualisierung (TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, Oktober 2013) wurde die Fernwirkung des geplanten Gebäudeteils mit einer Höhe von 46 m über Gelände beurteilt. Auf Grundlage eines digitalen Geländemodells wurde die Wirkung des Bauwerks von verschiedenen Standorten durch 3D-Simulation des geplanten Bauwerks erfasst. Die Standorte wurden im Vorfeld in einem Ortstermin am 29.07.2013 mit der UNB Lübeck abgestimmt. Als Ergebnis dieser Visualisierung lässt sich feststellen, dass der „Turm“ nicht weithin sichtbar ist. Die Ergebnisse der Visualisierung werden auch im Umweltbericht für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild dargestellt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3 l)	9. Die im Wohngebiet Söllbrock belegenen Gebäude (auch das unsrige) sind durchweg unterkellert und verfügen über keine Schutzvorkehrungen gegen drückendes Wasser, da die bisherigen Grundwasserstände dies nicht erforderlich machten. Bedingt durch Lage und Größe des beabsichtigten zentralen Versickerungsbeckens und der geologischen Gegebenheiten befürchte ich eine deutliche Erhöhung der Grundwasserstände mit schädigenden Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung am Söllbrock. Der relativ hohe Grundwasserstand am Versickerungsort, der geringe Abstand zur Überdeckung des zweiten Grundwasserleiters und die Fließrichtung des Grundwasser nach Süden machen eine entsprechende Gefährdung wahrscheinlich, zumal bei Starkregenereignissen ein hoher Einstau im Versickerungsbecken zu erwarten ist. Bei extremen Niederschlagsereignissen ist auch ein Überlaufen nicht auszuschließen, was ebenfalls die Siedlung gefährden kann.	Zu l) Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Geotechnischen Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, April 2013, wird in Kap 5.8 folgendes erläutert: *„Das Gelände im Projektgebiet liegt weitgehend horizontal bzw. weist ein geringes Gefälle in Südrichtung auf. Die Geländehöhen betragen zwischen NHN +15,5 bis 16,5 m Ein deutlicheres Gefälle ist erst zur Blankenseebachniederung hin zu erkennen (siehe Abb. 3).* *Die Wohnbebauung südlich der Straße "Söllbrock" liegt auf einem Höhenniveau von ca. NHN +14,0 bis +15,0. Die Grundwasserstände liegen am vorhandenen südlichen Regenrückhaltebecken auf einem Niveau von ca. NHN +12,0 m und fallen in Richtung Blankenseebach weiter ab.* *Negative Auswirkungen auf die unterhalb liegende Bebauung infolge der Versickerung im Projektgebiet sind daher nicht zu erwarten. Ebenso können negative Auswirkungen auf die Blankenseebachniederung ausgeschlossen werden.“* Ggf. können Messpegel zur Beweissicherung vorgesehen werden. Bei Starkregenereignissen die ein 30jähriges Wiederkehrintervall überschreiten, sind allgemein hohe Wasserstände zu erwarten, da die meisten Entwässerungsanlagen an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit sind.	Nicht zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
	Zu 2.3 m) 10. Bei der beabsichtigten Versickerung von Regenwasser ist mit nachteiligen Stoffeinträgen aus Verkehrs- und Gewerbeflächen in den obersten Grundwasserleiter zu rechnen. Da die zu be- bzw. verarbeitenden Stoffe gegenwärtig unbekannt sind und im Bereich der ehemals militärisch genutzten Flächen mit Altlasten zu rechnen ist, befürchte ich erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser, die Blankenseeniederung und Einschränkungen in der Nutzung für die Gartenbewässerung.	Zu m) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Es wurde eine Bewertung gemäß DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vorgenommen, die die Belastungen aus Luft und angeschlossenen Flächen berücksichtigt. Mit einer dezentralen Versickerung über die belebte Bodenzone Typ D1b ist der Emissionswert für das Grundwasser eingehalten. Für das Plangebiet inklusive angrenzender Bereiche wurde eine Aktualisierung der Altlastensituation durch Auswertung und Zusammenführung sämtlicher vorliegender Gutachten durchgeführt sowie Empfehlungen für weiteren Handlungsbedarf gegeben (Hanseatisches Umweltkontor, September 2013). Nähere Ausführungen sind in der Begründung (Kap. 6 „Altlasten“ und 9.2.4.1 „Schutzgut Boden / Bestand“) enthalten. Von den untersuchten Altlastverdachtsflächen geht keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser aus. Auffälligkeiten gab es nur außerhalb des Plangeltungsbereiches. Diese liegen zum Teil im Abstrombereich des Grundwassers. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die schadlose Abführung des Grundwassers durch chemische Nachbeprobung der Verdachtsbereiche nachzuweisen. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Altlastenfreiheit durch chemische Analysen zu erbringen. Für die Rückhaltung von schadstoffbelastetem Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen ist in entsprechenden Gefährdungsbereichen eine Regenwasserbehandlung (z.B. Abscheider, Filteranlagen, Löschwasserrückhalteanlagen, etc.) vorzusehen.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
Zu 2.3 n)	11. Es bestehen grundlegende Bedenken hinsichtlich der Kapazitäten für die Beseitigung von Schmutzwasser, zumal sich in Blankensee ein weiteres Wohngebiet in der Planung befindet und bereits heute von Engpässen bei der Schmutzwasserentsorgung des Flughafens zu hören ist. Entsprechende Nachweise und Überprüfungen sind den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.	Zu n) Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt: Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes Flughafen erfolgt über eine neu zu errichtende öffentliche Schmutzwasserleitung zum vorhandenen Pumpwerk Blankensee. Dieses Pumpwerk verfügt über eine ausreichende Kapazität, bzw. kann entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist diese Anlage zu überprüfen. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes durch die Hansestadt Lübeck im Jahre 1981 wurde für das ehemalige Kasernengelände eine Abwassermenge von 14 l/s berücksichtigt, von der zur Zeit noch 10 l/s für das Gewerbegebiet vorgehalten werden können. Diese Menge darf nicht überschritten werden. Der entsprechende Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Begründung (Kap. 5.1 „Schmutzwasser“) wurde entsprechend ergänzt.	Zu berücksichtigen

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag
o)	12. Zum Planfeststellungsverfahren für den Flughafen Lübeck sind Klagen vor dem OVG anhängig. Meine Klage befasst sich auch mit Lärmimmissionen und der Behandlung von Triebwerksprobeläufen. Damit ist die gerichtliche Bewertung mit ausschlaggebend für die Berechnung der Vor- und Gesamtbelastung in der vorgelegten Prognose. Insoweit darf ein Satzungsbeschluss ohne eine rechtskräftige Entscheidung im Hauptsacheverfahren zur Planfeststellung nicht ergehen. Ich beantrage daher die Aussetzung des B-Plan-Verfahrens bis zur endgültigen rechtlichen Klärung der Sachverhalte und Wechselwirkungen.	Zu o) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde neu erstellt (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013). Bezüglich des Lärmschutzes wurde die Fragestellung des Schutzes der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen baulichen Anlagen vor Gewerbelärm durch die geplanten Gewerbegebiete (GE1 bis GE9) behandelt. (Zur Berücksichtigung der Triebwerksprobeläufe siehe Kapitel 4.3.3. bis 4.3.5 der Schalltechnischen Untersuchung).	Nicht zu berücksichtigen
p)	Angesichts der o.g. Einwendungen fordere ich eine grundlegende Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen, eine Neuberechnung der Lärmimmissionen unter Einbeziehung der juristischen Ergebnisse im Planfeststellungsverfahren und eine erneute öffentliche Auslegung. In Anbetracht der komplexen Sachverhalte und der unzureichenden Fristen kann diese Einwendung nur an Beispielen auf die Probleme der ausgelegten Planung eingehen. Vertiefenden Vortrag und eine juristische Überprüfung behalte ich mir vor.	Zu p) Der Stellungnahme wird gefolgt. Alle Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden aktualisiert und überarbeitet. Es erfolgte eine erneute Auslegung der Planunterlagen und eine erneute Behördenbeteiligung.	Zu berücksichtigen
q)	Die Einwendungen der Initiative Zukunft Blankensee e.V. und der Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. mache ich mir zu Eigen.	Zu q) Siehe Abwägungen zu Initiative Zukunft Blankensee e.V. unter 2.1 und Schutzgemeinschaft gegen Fluglärm Lübeck und Umgebung e.V. unter 1.4.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

2.4 Bürger 1, Anwohner Söllbrook, Anlage 1 und 2 zur Stellungnahme vom 19.12.2013

19.12.2013

Anlage 1

24. Triebwerksprobeläufe und "warm up/ warm down"-Betriebsphasen

24.1 Regelung im Planfeststellungsbeschluss

24.1.1 PFB 14 (2.5.2.1) erlaubt im regelnden Teil Triebwerksprobeläufe in der Tagzeit als "line checks" im Leerlauf, wobei "Vorflugkontrollen", die unmittelbar vor dem Start erfolgen, ausgeschlossen sind.

24.1.2 Nach der Begründung (PFB 160) sind in das Lärmgutachten eingestellt zwei Triebwerksprobeläute pro Tag zu 20 Minuten Dauer für Maschinen der Flugzeuggruppe S5.2. Die Klägerin merkt bereits hier an, dass die angesetzte Dauer zu kurz ist.

24.1.3 Angesetzt wird hierbei ein Schallleistungspegel von 136 dB(A) (PFB 161), wobei der PFB sich zur Herleitung dieses Wertes nicht äußert, freilich sagt, in das Schalltechnische Gutachten würden Maschinen der Flugzeuggruppe S5.2 eingestellt. Die Klägerin merkt bereits hier an, dass der angesetzte Pegel unschlüssig ist (Einzelheiten unten) und trägt vorsichtshalber vor, dieser sei zu niedrig.

24.1.4 Eine Berechnung und Bewertung nach Immissionsschutzrecht - BImSchG (PFB 92) bzw. TA Lärm (PFB I 6 I) wird ausdrücklich abgelehnt, obwohl zugegeben wird, dass die nach dem Erörterungstermin, aber vor dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses verabschiedete 1. Fluglärmschutzverordnung (1. FlugLSV) zwar die Rollbewegungen auf dem Boden vor dem Start oder nach der Landung einbezieht, nicht aber die Triebwerksprobeläufe.

24.1.5 Eine getrennte Rechnung, aus der der Lärm von Triebwerksprobeläufen ersichtlich wäre, legt die Planung – rechtswidrigerweise, siehe nachfolgend - nicht vor.

Die einzelnen Ausführungen zu den in der Klageschrift vorgetragenen Punkten werden zur Kenntnis genommen, sind für das B-Plan-Verfahren jedoch nicht relevant.
Zu dem vorgetragenen Einwand, die Triebwerksprobeläufe seien als Vorbelastung in der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen siehe Abwägung der Stellungnahmen Initiative Zukunft Blankensee e.V. unter 2.1 zu d), t) und v).

Kenntnisnahme

Zu 2.4

24.2 Behandlung nach Immissionsschutzrecht

24.2.1 Die - vom PFB begründungslos vertretene - Auffassung, der Lärm von Triebwerksprobeläufen sei nicht vom Bundesimmissions-schutzgesetz erfasst (arg e § 2 Abs. 2 Satz 1 BImSchG), ist rechts-irrig.

24.2.2 Unstrittig ist zunächst, dass der Lärm von Triebwerksprobeläufen nicht im Fluglärmgesetz und auch nicht in der 1. FlugLSV geregelt ist. Dies ergibt sich auch aus dem insoweit klaren Wortlaut des § 2 Abs. 1 Satz 2 der 1. FlugLSV.

24.2.3 Dies ist keine *unabsichtliche* Regelungslücke. Sie ist vielmehr, was der Planfeststellungsbeschluss übersieht, eine bewusste Rege-lungslücke.

24.2.4 In der Tat hat der Verkehrsausschuss im Bundesamt auf Ziffer 2 der Bundesratsdrucksache 566/1/08 vorgeschlagen, a) in § 2 Abs. 1 Satz 2 der 1. FlugLSV nach dem Wort "Flugzeuge" die Wörter "und Triebwerksprobeläufe" einzufügen und b) die Anlage 1 um ein Berechnungsverfahren zum Lärm von Triebwerksprobeläufen zu ergänzen.

24.2.5 Deshalb kann nicht ergänzend in das Fluglärmschutzrecht hinein gelesen werden, dieses umfasse auch den Lärm von Triebwerks-probeläufen. Im Umkehrschluss kann dies zugleich so verstanden werden, dass § 2 Abs. 2 Satz 1 auf diese spezifische Konstellation nicht angewendet werden soll.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

24.2.6 In der Tat wurde der Lärm von Triebwerksprobeläufen schon nach alter Rechtslage, d.h. in der Zeit vor Erlass der 1. FlugLSV, nach Immissionsschutzrecht beurteilt. So bezieht sich hinsichtlich der Auslegung von Nr. 10.15 des Anhangs zur 4, BImSchV

> Hansmann/Rückinghausen, in: Landmann/Rohmer. Umweltrecht-Kommentar. 4. BImSchV, Anhang, zu: 10.15 (53. EL April2008)

auf den Länderausschuss Immissionsschutzrecht (LAI 1989):

> Für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals "Prüfstand" ist nicht erforderlich, dass die Maschine mit irgendwelchen baulichen Anlagen oder Geräten verbunden oder an diese angeschlossen sind; es genügt also, wenn Flugzeuge, z.B. auf der Rollbahn, aufgestellt werden und die Motoren probeweise laufen. Bei Flugzeugtypprüfständen ist jedoch stets zu prüfen, und das BImSchG nach seinem § 2 Abs. 2 überhaupt anwendbar ist. Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn die Antriebsaggregate vom Piloten vor dem Start ausprobiert werden, da dies dem Flugbetrieb zuzurechnen ist. Andererseits kommt das BImSchG. ... zur Anwendung. wenn die Prüfungen im Rahmen eines stationären Test und Wartungsbetriebes für das Triebwerk auf Dauer an einem bestimmten Platz erfolgen; der Anlagenbegriff des § 3 Abs. 5 Nr. 1, 2. Alternative BImSchG ist hier erfüllt. Dies ist jedoch zweifelhaft für auf freiem Gelände des Flugplattes alternierend durchgeführte Tests. Hier kommt es im Hinblick auf§ 3 Abs. 5 Nr. 3. 2. Alternative BImSchG darauf an, ob die Probeläufe regelmäßig, wenn auch ein Wechsel, an denselben Plätzen durchgeführt werden.

24.2.4 Die Klägerin weist darauf hin, dass die Zweifelkonstellationen (Probelauf vor dem Start, Test an alternierenden Plätzen) hier nicht zutreffen. Die Testläufe sollen regelmäßig am gleichen Orte durchgeführt werden. Er befindet sich mithin im Einklang mit dem Länderausschuss für Immissionsschutzrecht, wenn er die Beurteilung von Triebwerksprobeläufen nach dem BImSchG (und in der Folge nach der TA Lärm (vgl. dort; Ziffer 1) vornehmen will.

Zu 2.4

24.3 Rechtsprechung

24.3.1 Die Rechtsprechung gibt zu der hier angesprochenen Frage keine direkte Auskunft. Zum einen liegt ersichtlich noch keine Rechtsprechung mit Bezugnahme auf die .1 FlugLSV vor.

24.3.2 Im Übrigen ist im Hinblick auf BVerwG 4 A 1075/04 (Schönefeld), Rn 384

und BVerwG 4 A 2001/06 (Leipzig/Halle), Rn 120,

festzuhalten, dass in den dortigen Fallkonstellationen der Lärm von Triebwerksprobeläufen getrennt ausgewiesen und in den jeweiligen Planfeststellungsbeschlüssen mit Grenzwerten unterhalb der Werte des Fluglärmgesetzes belegt waren (Schönfeld: 57/47 db(A) Dauerschallpegel außen an Wohnhäusern, 50 dB(A) an der Grenze des Nachtschutzgebietes (Leipzig/Halle).

24.3.3 Gegen diese erste Anforderung, nämlich, den Lärm von Triebwerksprobeläufen getrennt auszuweisen, verstößt der Planfeststellungsbeschluss.

24.4 Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG (10.15 der Anlage zur 4. BImSch V)

24.4.1 Der Planfeststellungsbeschluss übersieht aber auch, dass Prüfungsstände für Triebwerksprobeläufe genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne der BImSchG sind.

24.4.2 Der einschlägige Tatbestand ist 10.15 b) des Anhangs zur 4. BImSchV. Nach§ 10 BImSchG im sogenannten großen immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu genehmigen sind danach

Prüfstände für oder mit Gastrubinen oder Triebwerken mit einer Feuerungswärmeleistung \1011 insgesamt 10 MW oder mehr.

Bei weniger als 100 MW ist das Verfahren nach § 19 BImSchG (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

24.4.3 Die Klägerin ist der Auffassung, das vorliegend das große immissionsschutzrechtliche Verfahren anzuwenden ist, jedenfalls eine entsprechende Prüfung, ob dies so ist, geboten gewesen wäre.

Denn die Turbinen einer B 737-800 weisen eine Feuerungswärmeleistung von mehr als 100 MW auf. Hierbei ergibt sich der Begriff der Feuerungswärmeleistung aus § 2 Nr. 6 der I. BImSchV ·

Feuerungswärmeleistung:

Der auf den unteren Heizwert bezogene Wärmeinhalt des Brennstoffs, der einer Feuerungsanlage im Dauerbetrieb je Zeiteinheit durchgeführt werden kann.

24.4.4 Zur Aufklärung der Frage, welche Feuerungswärmeleistung die hier maßgeblichen Flugzeugtriebwerke aufweisen, hat sich der Unterzeichner an den Sachverständigen Prof. Dr. Ing. Willy J G Bräunling, Lehrstuhlinhaber an der Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg

vgl. http://www.braeunling.com/

gewandt. Professor Bräunling ist unter anderem Verfasser eines soeben in Neuauflage erschienenen Lehrbuches über Flugzeugtriebwerke.

Auf die Anfrage, wie die Feuerungswärmeleistung eines Flugzeugtriebwerks zu ermitteln ist, hat Professor Bräunling per eMail vom 3. Mai 2009 dem Unterzeichner folgende Berechnung gesandt mit der freundlichen Erlaubnis, diese zu zitieren:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

Sehr geehrter Herr Dr. Mecklenburg,

die Verordnung, auf das Sie sich beziehen, ist mir primär unbekannt. Die Begriffe, die dabei benutzt werden, klingen nach allgemeinen stationären Feuerungsanlagen und weniger nach Triebwerken.

Ich versuche deswegen einmal Ihnen die Dinge mit den Begriffen und Einheiten zu beschreiben, die im Flugzeugbau üblich sind. Inwieweit das alles auf die von Ihnen genannte 1. BImSchV zutrifft, ist mir erst einmal unbekannt.

Gehen wir von einer Boeing 737-800 mir 2 CFM56-7B27 Triebwerken aus. Dieses Triebwerk hat nach Angabe von CFM-I einen Schub von:

F = 121.5 kN

Der spezifische Brennstoffverbrauch dieses Triebwerks beträgt (geschätzt):

Bs = 35 (kg/h)/kN (praktisch alle zivilen Turbofan-Triebwerke haben heute Verbräuche die zwischen 28 und 38 liegen)

Der untere Heizwert des in der Zivilluftfahrt üblichen Kerosins "JetA1“ ist:

*Hi = 4.28*107 Nm/kg = 42 800 000 J/kg({der Zahlenwert schwankt leicht, da die verwendete Normtemperatur zusätzlich ausschlaggebend ist).*

Die mit diesen Werten theoretisch bestenfalls erreichbare Wärmeleistung

ist dann:

*QB = mB • Hi (Wärmeleistung = Brennstoffmassenstrom * unterer Heizwert)*

Bs = mB/F (spezifischer Brennstoffverbrauch = Brennstoffmassenstrom/ Schub)

Aus den beiden Gleichungen ergibt sich also:

*QB = Bs * F * Hi*

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

Da im spezifischen Brennsoftverbrauch die Einheit Stunde (h) auftritt, ist diese noch in Sekunde (s) umzurechnen (1h-= 3 600 s). Also:

*QB= Bs * F * Hi /3600 [Watt, W]*

Also ergibt sich anhand der oben genannten Zahlenwerte;

QB = 35 121.5 * 4.28 * 107 / 3600 = 50 557 500 W -= 50.6 MW pro Triebwerk*

Dieser Wert ist über die Brennkammer BEIM STRARTEN DES FLUG-ZEUGES einem einzelnen Treibwerk zugeführte Wärmeleistung.

*Mit geschätzter Kenntnis des Verdichterdruckverhältnisses (32.5), des Nebenstromverhältnisses (5.1), des angesaugten Luftmassenstroms (354.7 kg/s), der Turbineneintrittstemperatur (1665 K), des Verdichtungsgrades (0.85) und der spezifischen Wärmekapazität von Luft (1004.5 Nm/(kg*K))lässt sich eine zusätzliche thermodynamische Rechnung zur Kontrolle durchführen. Das Ergebnis ist dann:*

QB = 46 713 570 W = 46.7 MW pro Triebwerk

Die etwa 8%-ige Abweichung im Ergebnis lässt sich damit erklären, dass die meisten Zahlenwerte auf Schätzungen und auf Informationen aus dem Internet beruhen.

Ich hoffe, dass das, was ich hier ausgerechnet habe. das ist. was Sie benötigen bzw. nachgefragt haben.

Mit freundlichem Gruß

Ihr Willy J.G. Bräunling

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

i) 24.4.5 Dies bedeutet (unbeschadet der Tatsache, dass der Sachverständige den Begriff der Feuerungswärmeleistung, der hier der 1. BImSchV entnommen wurde, zutreffender Weise "primär stationären Feuerungsanlagen" zuordnet, was aber unschädlich ist, da der Anhang zur 4. BImSchV dies auf Triebwerke überträgt), dass nach der qualifizierten Abschätzung eines Sachverständigen die Feuerungswärmeleistung eines Triebwerks einer Boeing 737-800 im Bereich von 5O MW liegt. Da von zwei Triebwerken auszugehen ist, liegt die Schwelle von 100 MW deutlich in Reichweite, insbesondere. wenn man davon ausgeht, dass auch stärkere Triebwerke geprüft werden könnten.

24.5.5 Dies bedeutet: Die Planfeststellungsbehörde hätte die Anwendung der 4. BImSchV prüfen müssen und hier - unbeschadet der Konzentrationswirkung des luftverkehrsrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses (§ 9 Abs. 1 LuftVG) - insbesondere die Frage, ob die Anforderungen des vereinfachten oder des großen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzuhalten gewesen wären.

24.5.6 Ggfs wäre dies in das Planfeststellungsverfahren zu inkorpieren gewesen (§ 9 LuftVG).

24.4.8 Die Klägerin geht von der Notwendigkeit eines großen immissionsschutzrechtlichen Verfahrens aus. Die entsprechenden Verfahrensanforderungen sind nicht erfüllt worden. Es wird insoweit **beantragt,**

ein Planergänzungsverfahren durchzuführen, dies freilich auch für den Fall, dass die 100 MW-Grenze nicht erreicht wird.

Zu 2.4

j) **24.5 Eingangsdatum Schallleistungspegel**

24.5.1 Der Planfeststellungsbeschluss setzt einen Schallleistungspegel an von 136 dB(A) (PFB 161), wobei der PFB sich zur Herleitung dieses Wertes nicht äußert, freilich sagt, in das Schalltechnische Gutachten würden Maschinen der Flugzeuggruppe S5.2 eingestellt (siehe oben).

24.5.3.1 Die Klägerin merkt an, dass der Wert auf die Schalltechnische Untersuchung, Unterlage E-1.1. Seiten 19, 20, zurückgeht.

24.5.3.2 Es wird dort angegeben, der Wert werde "nach den Regeln der AzB-99 ermittelt", wobei eine Fußnote auf Seite 20 freilich auch auf den Entwurf der AzB aus dem Jahre 2007 Bezug nimmt. Ein solcher Entwurf des Umweltbundesamtes liegt dem Unterzeichner vor und enthält ebenso wie die AzB 2008 keine Berechnungsvorschrift für den Lärm von Triebwerksprobeläufen.

Beweis im Falle des Bestreitens: Vorlage des Entwurfs des UBA der AzB aus Mai 2007

Der PFB beruft sich also insoweit auf eine fiktive Rechengrundlage; dies ist selbstredend unzulässig.

24.5.3.3 Nachfolgend in Tabelle 5 des Schalltechnischen Gutachtens werden für die Klassen S5 und S6 die gleichen Werte angegeben.

24.5.3.3 Letzteres ist unschlüssig, denn die Datenblätter für die Fluggruppen weisen erheblich unterschiedliche (Oktav-)Pegel für die Gruppen S5.x und S.x aus. Dies gilt für die AzB 99 ebenso wie für die AzB 2008. Dies zeigt zugleich noch einmal die fiktive Vorgehensweise der Planfeststellungsbehörde und des Gutachters.

24.5.3.4 Die Angabe des Schall technischen Gutachtens für den Schalleistungspegel ist deshalb als unschlüssig zurückzuweisen und die vorgelegte Rechnung schon aus diesem Grunde unverwertbar, der Planfeststellungsbeschluss in diesem Punkte rechtswidrig und auch aus diesem Grunde mindestens Planergänzung zu **beantragen**, bevor der Planfeststellungsbeschluss vollzogen werden darf.

24.6 Abschätzung der Belastung in Blankensee

24.6.1 Die Klägerin weist darauf hin, dass sich eine Abschätzung für den Lärm, wie er von den Triebwerksprobeläufen ausgeht, für eine Punktquelle mit gegebenem Schallleistungspegel, also nach dem von der Planung unterstellten Modell, geben lässt.

24.6.2 Die Klägerin wird darlegen, dass die im Schalltechnischen Gutachten angegebenen Werte für die Lärmbelastung am Söllbrock in Blankensee unschlüssig sind und *höher sein müssten*. Dieser Bereich ist wegen der Nähe zum vorgesehenen Gelände für Triebwerksprobeläufe ausgewählt. Zudem bestehen dort unmittelbare Betroffenheiten für eine Vielzahl von Personen.

24.6.3 Der Zusammenhang zwischen Schallleistungspegel und Pegel am Immissionsort ist in der TA Lärm, A 2.4.3 (Gleichung G4) beschrieben[8]:
$L_{Aeq}(Sm) = L_{WAeq} + DI + Ko - 20 \lg (Sm) - 11$ dB
$L_{Aeq}(Sm)$ =Pegel am Immissionsort
LWAeq = Schallleistungspegel
DI = Richtwirkungsmaß
Ko = Raumwinkelmaß
Sm. = Entfernung in m

24.6.4 Das Raumwinkelmaß kann mit 3 dB(A) angenähert werden. Die Annahme reflektiert die Vorstellung, dass die Schallquelle mehr oder weniger auf dem Boden aufsitzt und der Schall von dort reflektiert wird, so dass in erster Näherung beim Empfänger die doppelte Schallleistung ankommt (was zu einer Erhöhung von eben 3 dB(A) führt). Dies wird im Entwurf des Bundesrates[9] für die Berechnung so gesehen. Das Richtwirkungsmaß ist eine Korrektur für die Richtungsabhängigkeit von Schall. Die Annahme, dass der Schall gleichmäßig in alle Richtung abgestrahlt wird, wird durch DT = 0 widergespiegelt; dies fuhrt zu einer leicht *Unterschätzung* des Pegels.

[8] Die Verwendung dieser Formel ist, auch wenn sie sich in der TA Lärm befindet, nicht von den dortigen Bewertungen abhängig. Da die Planung hier nur einen Schalleistungspegel in normaler A-Bewertung angibt (dies ist eine Größe. die der TA Lärm zu Grunde liegt), kann das Formelwerk der TA Lärm angewendet werden. Die Formel ist physikalisch begründet. Der Änderungsantrag im Bundesrat zur AzB verwendet eine ähnliche Formel.
[9] BRDrs 566/ 1/08

Zu 2.4

Die übrigen Terme sind Rechenwerte. Bei einer Entfernung von 400 m ist lg(sm) = lg(400) = 2,6. Der Schalleistungspegel ist kraft Annahme der Planfeststellung LWAeq = 136 dB(A). Insgesamt erhält man somit

L_{Aeq} (400) = (136 + 0 + 3 – 20*2,6- 11) dB(A)

= 76 dB(A).

Dies gibt den Spitzenpegel aufgrund der Triebwerksprobeläufe in Blankensee.

In 300m Entfernung (lg(300) = 2,47) ändert sich dies zu

L_{Aeq}(300) = (136 + 0 + 3- 20*2,47 - 11) dB(A)

= 78,6 dB(A) .

Zum Vergleich: Die höchsten Oktavlärmpegel nach der AzB 2008 liegen zwischen 72 dB(A) für die Landung eines Flugzeugs der Klasse 5.1 und 89,5 dB(A) für den Start eines Flugzeuges der Klasse 5.2. Diese Oktavlärmpegel sind auf eine Entfernung von 300 m bezogen und wurden in der Beratung im Bundesrat[10] der Lärmberechnung für Triebwerksprobeläufe zu Grunde gelegt. Für die Laststufe Leerlauf ist dort auch festgelegt, dass die Anflugwerte (nicht die Abflugwerte) einzusetzen sind. Ebenso wird dort (dort: Gleichung 47b) eine ähnliche Beziehung wie hier zwischen Schallleistungspegel und Schalldruckpegel am Immissionsort zu Grunde gelegt.

Zwar sind die Oktavlärmpegel nicht mit den "normalen" Pegeln, die ihrerseits alle Oktaven in einer bestimmten Gewichtung ("A-Bewertung, deshalb dB(A}) betreffen, vergleichbar; sie können gleichwohl als ein Anhaltspunkt für mögliche Variabilitäten in den Annahmen dienen. Für eine RyanAir-Maschine ist der maxi male Oktavpegel-Anflugwert 76 dB(A) in 300 m Entfernung. Dies liegt gut in der Nachbarschaft der unter 24.6.2 berechneten Werte.

[10] Bundesratsdrucksache 566/1/08

Zu 2.4

24.6.4 Zu beachten ist allerdings, dass die Bebauung und ggfs. Faktoren Für Boden- und Meteorologiedämpfung zu beachten sind. Insofern könnten die unter 24.6.3 angegebenen Werte bei realistischer Betrachtung etwas zu hoch sein. Umkehrt ist allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Laufzeit für Triebwerksprobeläufe im Verhältnis zum Änderungsantrag im Bundesrat zu kurz gewählt wurde. Hierbei geht es (fast) um einen Faktor 2 und mithin um eine Pegeldifferenz von (fast) 3 dB(A) (die von der Planung ggfs. zu Lasten der Betroffenen unterschlagen wurden!).

24.6.5 **Mittelungspegel** ergeben sich hieraus wie folgt:

Bei einer Gesamtdauer von einer Stunde tagsüber(= 16 h) ergibt sich bei einem Spitzenpegel von 76 dB(A) ein Mittelungspegel von **63,96 dB(A).** Bei einer Testdauer von 40 min, wie sie von der Planung unterstellt wird, reduziert sich dies auf **62,22 dB(A).**

Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass im Bundesrat eine Standarddauer fl.ir den Leerlauf von 2280 Sekunden entsprechend 38 Minuten vorgesehen war[11]. Dies würde zu einem Mittelungspegel von **64,93 dB(A)** fuhren.

Die in der Planfeststellung getroffenen Annahmen unterschätzen wegen dieses Punktes die Pegel; die **Differenz**, wie soeben angedeutet, kann durchaus **2,5 dB(A)** betragen.

24.6.6 Die *Gesamtpegel* am Söllbrock in Blankensee liegen dagegen bei etwa 60 dB(A),

Plan 6. 1.1 Unterlage E-1.1.

Nach dem Vorangehenden ist dieser von der Planung angegebene Wert *nicht schlüssig, nämlich zu niedrig*. Eine Neuberechnung ist insgesamt zu fordern; der Planfeststellungsbeschluss aufzuheben.

[11] BRDrs 566/1/08, dort Seite 3

Zu 2.4

24.6.7 Die anderweitig angestellten Überlegungen insbesondere zur Anwendbarkeit der AzB pp sowie zur Streuung von Eingangsdaten sind zu berücksichtigen.

24.6.8 **-r+ Auf die Hinweise zum Überblick der Gesamtsituation im Ortsteil Blankensee unter Ziffer 1.2 oben hingewiesen.

24.7 Bewertung: TA Lärm

24.7.1 Da der Triebwerkslärm nach BImSchG zu bewerten ist, folgt hieraus auch die Anwendbarkeit der TA Lärm.

24.7.2 Zur Erfüllung der Schutzpflicht (TA Lärm 3.2) sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 6.1 einzuhalten. Die Anwendung der Vorschrift über seltene Ereignisse (TA Lärm 6.3, 7.2) kommt nicht in Betracht. Der Zuschlag von 6 dB(A) für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeiten (TA Lärm 6.5) ist einzustellen.

Die Einhaltung der Vorsorgepflicht (TA Lärm 3 .3) ist zu prüfen.

24.7.3 Bei der jetzigen Planung werden diese Werte nicht eingehalten. Der Vorrang aktiven Lärmschutzes (TA Lärm 3.1) ist zu beachten.

24.7.4 Die Klägerin beantragt im Mindesten, die Planung entsprechend zu ergänzen.

24.8 Bedeutung für den Planfeststellungsbeschluss

24.8.1 Sie betont freilich die Bedeutung der Möglichkeit von Wartungsarbeiten für das Planungskonzept, da ohne Wartungsmöglichkeit keine Basis möglich ist und dies umgekehrt auch mit der Möglichkeit später und früher Flüge (nach 22.00h, vor 6.00h) verknüpft ist. Daher fällt das gesamte Planungskonzept in sich zusammen, wenn Wartungsarbeiten insgesamt nicht zulässig sind.

Zu 2.4

24.8.2 Die Klägerin betont auch, dass sie die Beschränkung des Planfeststellungsbeschlusses auf Wartungsarbeiten im Tagzeitraum nicht für schlüssig hält, da die Flugzeuge nur über Nacht am Flughafen verfügbar sind. Ebenso wenig hält er einen Wartungsbetrieb für möglich, in der nur im Leerlaufzustand getestet wird. Dass die angesetzten Probelaufzeiten zu kurz sind, wurde bereits angemerkt.

24.8.3 Nach alledem ist der Planfeststellungsbeschluss auch unter dem Gesichtspunkt der Zulassung bzw. Nichtzulassungsfähigkeit von Wartungsarbeiten in der vorgesehen Form aufzuheben.

24.9 Alternativenprüfung

24.9.1 Soweit nach einer Neuermittlung der Lärmbelastung durch Triebwerksprobeläufe und deren Bewertung nach der TA Lärm sich - nach Ansicht des Klägers erwartungsgemäß- herausstellen sollte, das die Belastung für den Bereich Blankensee/ Söllbrock unzumutbar, weil mit den Anforderungen des Immissionsschutzrechts, konkretisiert durch die TA Lärm, nicht vereinbar ist, stellt sich - wenn denn die Planung nicht aufgegeben wird - die Frage nach Planungsalternativen.

24.9.2 Eine solche Alternative wäre - wenn denn die Wartungsarbeiten nicht ganz untersagt werden - mit einer Verlagerung der Wartung, insbesondere der Triebwerksprobeläufe, ggfs. Einschließlich einer Wartungshalle, in den Norden des Flughafengeländes gegeben. Dort sind Flächen frei und eine Wohnnachbarschaft wäre nicht betroffen.

24.9.3 Die Klägerin rügt als abwägungsfehlerhaft, dass diese Alternative nicht mit in die Abwägung einbezogen wurde und erst Recht, dass die vorgetragenen Bewertungen nicht angestellt wurden.

Zu 2.4

24.10 Warm up / cool down (P1, P2, H)

24.10.1 Die Klägerin weist darauf hin, dass die Planfeststellungsunterlagen

Anlage 2, Unterlage E1.1, Plan: "Bodenlärmquellen Planfall“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort für Triebwerksprobeläufe auch eine Betriebsphase "Warm up/ Cool down P1, P2, H " aufweisen.

24.10.2 Probeläufe der Antriebsaggregate verlaufen immer im Zyklus warm up- Testlauf- cool down,

Beweis im Falle des Bestreitens: Sachverständigengutachten.

dies gilt Übrigens auch für Triebwerksprobeläufe.

Das Problem mit dem Planfeststellungsbeschluss ist an dieser Stelle, dass Regelungen hierzu überhaupt nicht getroffen werden. Insbesondere wird keine Zeitbeschränkung angeordnet und keine Aussage über die zulässige Laststufe (idle =1 bis Volllast = 4) getroffen. Allein deshalb liegt bereits ein offenkundiger und erheblicher Abwägungsmangel vor.

24.10.3 Die Planfeststellungsunterlagen bleiben im Übrigen unklar. Unterlage E 1.1 spricht auf Seite 18f ganz allgemein von "line checks" und auf Seite 19 von "warm up, cool down plus Triebwerkslauf“. Eine eindeutige Zuordnung zum idle-Betrieb (Leerlauf) findet sich aber nur bei Triebwerksprobeläufen; dies findet sich auch im Regelungsprogramm des Planfeststellungsbeschlusses wieder.

24.10.4 Die Klägerin meint jedenfalls. dass die "warm up/ cool down" Betriebsphase im Rahmen der planerischen Abwägung mit erfasst werden müsste.

24.10.05 Es kommt auch nach der Rechtsbetroffenheit der Klägerin mithin wie zuvor bei den Triebwerksprobeläufen darauf an, ob der von dieser Betriebsphase ausgehende Lärm nach Immissionsschutzrecht zu beurteilen ist. und weiter, ob etwa immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

24.10.06 Ersteres wird vom Planfeststellungsbeschluss (stillschweigend) ebenso bestritten wie zuvor bei den Triebwerksprobeläufe und ein Genehmigungserfordernis wird gar nicht erst erörtert.

24.10.07 Die Klägerin meint zunächst, dass auch die "warm up/ cool down" - Betriebsphase nach Immissionsschutzrecht zu behandeln ist. Dies ergibt sich aus der gleichen Argumentation wie zuvor, nämlich. dass im Bundesrat eine entsprechende Änderung in die 1. FlugLSV ausdrücklich nicht aufgenommen worden ist.

Aus Tabelle 9a, Seite 6fBundesratsdrucksache 566/1/08 ergibt sich nämlich. dass die "warm up/ cool down" – Betriebsphasen dort zusammen mit den Triebwerksprobeläufe einbezogen werden sollten.

Auch AzD 2008 Ziffer 2.2.4 hält ausdrücklich fest, dass nur Bewegungen auf dem Flugplatz erfasst sind. E contrario sind Standläufe nicht nur bei Flugzeugen mit Strahltriebwerken, sondern ganz allgemein ausgeschlossen.

24.10.8 Über die Höhe der zu erwartenden Pegel lässt sich aus der Darstellung in der genannten Bundesratsdrucksache folgendes sagen.

24.10.8.1 Anders als bei den Triebwerksprobeläufen gibt es keine Beschränkung auf die Betriebsstufe 1 (Leerlauf). Es sind deshalb die Abflugpegel (diese sind höher als die Anflugpegel) zu Grunde zu legen, zudem ist ein Zuschlag von bis zu 3 dB(A) für die Betriebsstufe 1 einzustellen.

24.10.8.2 Bedenkt man, dass die Oktavpegel in der Klasse P2, aber auch P1.4 sowie in den Hubschrauberklassen nach der AzO 2008 denen von S5.2 durchaus vergleichbar sind, hat man zunächst anzumerken, dass die Darstellung auf Planfeststellungsunterlage E 1.1, Seite 20 hiermit nicht in Übereinstimmung zu bringen ist, als für P1 , P2 und H wesentlich kleiner Pegel als für S5/6 zu Grunde gelegt werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

24.10.8.3 Da zeitliche Beschränkungen im PFB, anders als bei den Triebwerksprobeläufen, überhaupt nicht ausgesprochen werden, ist davon auszugehen, dass das (Lärm-)Problem der "warm up/ cool down"- Betriebsphasen ohne Weiteres dem der Triebwerksprobeläufe zu vergleichen, das Problem möglicherweise sogar größer ist. Es ergeben sich jedenfalls vergleichbare (Lärm-) Belastungen für den Ortsteil Blankensee bzw. für die Klägerin wie für die Triebwerksprobeläufe angemerkt.

24.10.9 Es besteht auch ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis. Der entsprechende Tatbestand ist

Ziffer I 0.15 a) (Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren) des Anhangs zur 4. BlmSchV.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist anzuwenden bei Feuerungswärmeleistungen von 300 kW bis 10 MW, darüber ist das große Verfahren(§ I 0 BlmSchG) anzuwenden.

24.10.10 Da die maßgebliche Leistung den Prüfstand insgesamt betrifft meint die Klägerin, dass die sehr offene Zulassung des Planfeststellungsbeschlusses hohe Feuerungswärmeleistungen, also auch mehr als 10 MW. zulässt-

Beweis im Falle des Bestreitens : Sachverständigengutachten -

mit der Folge, dass die Anforderungen an ein großes immissionsschutz- rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllen (gewesen) wären. Insoweit bestehen erhebliche verfahrensrechtliche Mängel.

24.10.11 Da der Planfeststellungsbeschluss das Problem überhaupt nicht in die Abwägung einbezogen hat und mithin ein vollständiger Abwägungsausfall gegeben ist, ist dem klägerischen Antrag statt zu geben. Die Beklagte ist zu verpflichten, die „warm up/ cool down“ – Betriebsphasen zu untersagen.

Zu 2.4

24.11 Wartungsbedingte Überführungsflüge

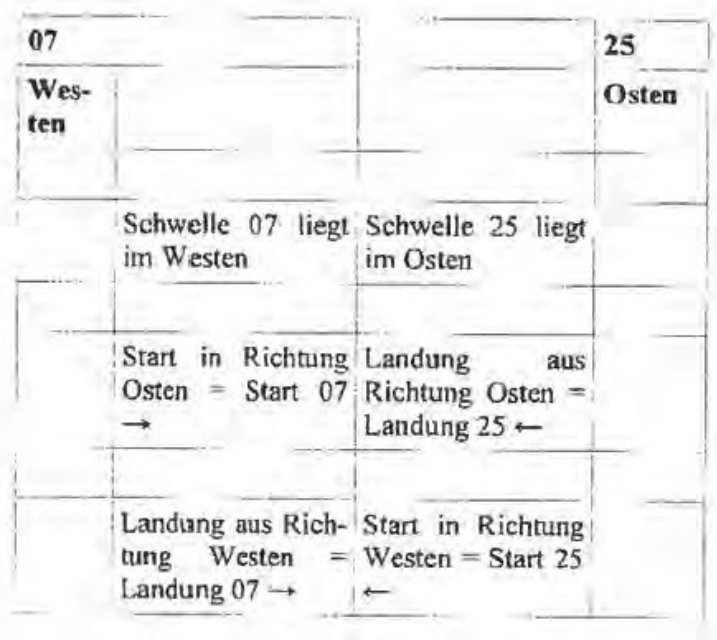
24.11.1 Zum Antrag der Klägerin, wartungsbedingte Überführungsflüge zu untersagen, ist anzumerken, dass dieser ein Korollar ist zum dem Antrag, die Probeläufe, die integraler Bestandteil der Wartungs-arbeiten sind, zu untersagen.

24.11.2 Der Antrag der Klägerin läuft praktisch darauf hinaus, die Wartung zu untersagen. Alsdann besteht auch kein besonderer Bedarf mehr an Überführungsflügen in den Nachtrandstunden.

25. Lärm: Schlüssigkeitskontrollen

25.1 Start und Landerichtungen

Die Klägerin versteht die Geographie der Start- und Landebahn folgen-dermaßen:



Zu 2.4

Anlage 2

In der Rechtsache der , Klägerin,

PB: Rechtsanwalt Dr Mecklenburg, Hätschenkamp 7, 25421 Pinneberg

Gegen

Landesregierung Schleswig-Holstein, vertreten durch das Ministerium für Wissenschaft. Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, als Planfeststellungsbehörde. Beklagte,

PB: RAe Graf von Westphalen pp, Große Bleichen 21 , 20354 Hamburg,

Flughafen Lübeck GmbH (Beigeladene),

PB: RAe Dr Granefeld pp, Prinzregentenplatz 23, 81675 München

wird zur weiteren Begründung der Klage wie folgt vorgetragen, wobei wiederum ein Inhaltsverzeichnis vorangestellt wird:

(…)

49. Triebwerksprobeläufe

49.1 Die Klägerin ergänzt bzw. erläutert ihre Ausführungen unter Ziffer 24 zu den Triebwerksprobeläufen in zweierlei Hinsicht.

Zum einen wird die Rechnung ergänzt, so dass eine Betrachtung für die gesamte Ortslage Blankensee möglich wird.

Zum anderen wird klargestellt, dass die Triebwerksprobeläufe nach der Erörterung im Bundesrat auch die warm up/ cool-down- Phasen für Flugzeuge der P-Klassen ("Propellermaschinen") erfassen, BRDrs 566/l/08, Seite 6.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

Die angesprochene Ergänzung zu Ziffer 24.6 für die Abschätzung der Lärmlage in der Ortslage Blankensee ergibt sich im Überblick wie folgt:

Entfernung in m	Pegel Einzelereignis	40 min in 16 h tags	1,25 h in 16 h tags	40 min in 8 h nachts	1,25 h in 8h (nachts)
	Einzelereignis	Mittelungspegel			
250	80,0	66,22	68,93	69,23	71,94
300	78,3	64,52	67,23	67,53	70,24
400	76,0	62,22	64,93	65,33	67,94
600	72,4	58,62	61,33	61,33	64,34

Triebwerkslärmbelastung in Blankensee in Abhängigkeit von der Dauer der Triebwerksprobeläufe (40 min bzw. 1,25h im Tag- bzw. Nachtzeitraum) - Höhe der Einzelpegel, Mittelungspegel

Die Berechnung erfolgte durch den Unterzeichner. Es wird die übliche Formel für den Mittelungspegel zu Grunde gelegt. Der Triebwerksprobelauf erfolgt modellmäßig bei konstantem Pegel, wobei für die Berechnung der in der Planung ausgeworfene Schalleistungspegel zu Grunde gelegt wurde. Es wurde unterstellt, dass die übrige Zeit der Belastungsperiode (tags = 16h, nachts = 8h) mit einem Lärmpegel L=0 belastet ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

Die Wohnnutzung im relevanten Bereich wird tags und nachts ausgeübt. Das dortige Ausbildungszentrum ist wie eine Schule zu schützen. Auch gibt es im dortigen Bereich eine (in der Planung als solche Kindertagesstätte), die ebenfalls einen besonderen Schutz genießt.

49.3 Welche Bedeutung Triebwerksprobeläufe haben, entnimmt man einem extremen Beispiel, nämlich der Höhe des Einzelpegels in 600m Entfernung vom Testgelände.

49.3.1 Dort herrschen 72,4 dB(A) und zwar, je nach Unterstellung über die Länge von Triebwerksprobeläufen, zwischen 40 min und 1,25 h innerhalb der Mittelungsperiode.

49.3.2 Demgegenüber weist die Maximalpegelstatistik im Planfall für den Bereich 70-75 dB(A) eine Anzahl von 19,6 Ereignissen tags und 1,2 Ereignissen nachts auf.

49.3.3 Die Maximalpegelereignisse sich bewegender Luftfahrzeuge haben eine Dauer im Bereich von mehreren Sekunden, bspw. von 10 Sekunden, so dass der genannte Maximalpegelbereich für etwa 196 Sekunden, d.h. etwas mehr als 3 min, erreicht wird, während die Klägerin selbst bei 2 Probeläufen am Tag bis zu etwa 80 min unterstellt.

49.4 Damit zeigt sich konkret der ganz gravierende Abwägungsausfall für die Ortslage Blankensee.

49.5 Die vom Planfeststellungsbeschluss gestatteten Triebwerksprobeläufe sind wartungsbedingt. Wird antragsgemäß ausgesprochen, dass Triebwerksprobeläufe zu untersagen sind, kann, soweit der Planfeststellungsbeschluss dies erkennen lässt, keine Wartung stattfinden. Dann bedarf es aber auch keiner wartungsbedingten Überflüge mehr.

Zu 2.4

49.6 Man entnimmt der Tabelle auch, dass im Nahbereich der Ortslage zum Flughafen die verfassungsrechtliche Unzumutbarkeitsschwelle (Dauerschallpegel 70 dB(A) tags) fast erreicht wird, so dass die Frage der Belastbarkeit der Annahmen über die Eingabeparameter große Bedeutung hat.

49.7 Ein ähnliches Problem wie für die Triebwerksprobeläufe stellt sich ausweislich der

Anlage 2. Unterlage EI. I. "Bodenlärmquellen PIanfall"

für die warm up/ cool down Betriebsphase, die in ähnlicher Nachbarschaft wie die Triebwerksprobeläufe vorgesehen ist.

Wie unter 49.1 ausgeführt, unterfällt auch dies den Triebwerksprobeläufen. Allerdings äußert sich die Planung hierzu nicht und der soeben genannten Unterlage entnimmt man, dass die entsprechenden Lärmfaktoren in der Planung **nicht berücksichtigt sind.**

49.8 Probeläufe der Antriebsaggregate verlaufen immer im Zyklus warm up – Testlauf - cool down,

Beweis im Falle des Bestreitens: Sachverständigengutachten.

dies gilt Übrigens auch für Triebwerksprobeläufe.

Das Problem mit dem Planfeststellungsbeschluss ist an dieser Stelle, dass Regelungen hierzu überhaupt nicht getroffen werden. Insbesondere wird keine Zeitbeschränkung angeordnet und keine Aussage über die zulässige Laststufe (idle = 1 bis Volllast = 4) getroffen.

Dies ergibt sich aus der Planzeichnung, die die P* .*-Lärmquellen erkennbar nicht in Betracht zieht.

Allein deshalb liegt bereits ein offenkundiger und erheblicher Abwägungsmangel vor.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

49.9 Die Planfeststellungsunterlagen bleiben im Übrigen unklar. Unterlage E 1.1 spricht auf Seite 18f ganz allgemein von "line checks" und auf Seite 19 von "warm up, cool down plus Triebwerkslauf". Eine eindeutige Zuordnung zum idle-Betrieb (Leerlauf) findet sich aber nur bei Triebwerksprobeläufen; dies findet sich auch im Regelungsprogramm des Planfeststellungsbeschlusses wieder.

49.10 Die Klägerin meint jedenfalls, dass die "warm up/ cool down" Betriebsphase im Rahmen der planerischen Abwägung nicht erfasst worden ist, aber hätte mit erfasst werden müssen.

49.11 Es kommt weiter wie zuvor bei den Triebwerksprobeläufen darauf an, ob der von dieser Betriebsphase ausgehende Lärm nach Immissionsschutzrecht zu beurteilen ist, und weiter, ob etwa immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht.

49.11.1 Ersteres wird vom Planfeststellungsbeschluss (stillschweigend) ebenso bestritten wie zuvor bei den Triebwerksprobeläufen und ein Genehmigungserfordernis wird gar nicht erst erörtert. Die Verwaltungsakte (Dokument 26) enthält hierzu allerdings einen knappen Vermerk vom 26. August 2008, der im Wesentlichen nur festhält, dass eigentlich die DIN 18005 mit in Betracht zu ziehen wäre. Ansonsten ist die Planfeststellungsbehörde ersichtlich dem MLUR gefolgt, wonach das BImSChG auf Flughäfen keine Anwendung finde.

49.11.2 Die Klägerin meint zunächst, dass auch die "warm up/ cool down"-Betriebsphase nach Immissionsschutzrecht zu behandeln ist. Dies ergibt sich aus der gleichen Argumentation wie zuvor, nämlich, dass im Bundesrat eine entsprechende Änderung in die 1. FlugLSV ausdrücklich nicht aufgenommen worden ist.

Aus Tabelle 9a, Seite 6fBundcsratsdrucksache 566/1/08

ergibt sich nämlich, dass die "warm up/ cool down" – Betriebsphasen dort zusammen mit den Triebwerksprobeläufe einbezogen werden sollten.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

Auch AzD 2008 Ziffer 2.2.4 hält ausdrücklich fest, dass nur *Bewegungen* auf dem Flugplatz erfasst sind. *E contrario* sind Standläufe nicht nur bei Flugzeugen mit Strahltriebwerken, sondern ganz allgemein ausgeschlossen.

49.12 Über die Höhe der zu erwartenden Pegel lässt sich aus der Darstellung in der genannten Bundesratsdrucksache folgendes sagen.

49.12.1 Anders als bei den Triebwerksprobeläufen gibt es im Planfeststellungsbeschluss keine Beschränkung auf die Betriebsstufe 1 (Leerlauf). Es sind deshalb die Abflugpegel (diese sind höher als die Anflugpegel) zu Grunde zu legen, zudem ist ein Zuschlag von bis zu 3 dB(A) für die Betriebsstufe 1 einzustellen.

49.12.2 Bedenkt man, dass die Oktavpegel in der Klasse P2, aber auch P1.4 sowie in den Hubschrauberklassen nach der AzB 2008 denen von S.5.2 durchaus vergleichbar sind, hat man zunächst anzumerken, dass die Darstellung auf Planfeststellungsunterlage E1.1, Seite 20 hiermit nicht in Übereinstimmung zu bringen ist, als für P1, P2 und H wesentlich kleinere Pegel als für S. 5/6 zu Grunde gelegt werden.

49.12.3 Da zeitliche Beschränkungen im PFB, anders als bei den Triebwerksprobeläufen, überhaupt nicht ausgesprochen werden, ist davon auszugehen, dass das (Lärm-)Problem der „Warm up/ cool down" - Betriebsphasen ohne Weiteres dem der Triebwerksprobeläufe zu vergleichen, das Problem möglicherweise sogar größer ist. Es ergeben sich jedenfalls vergleichbare (Lärm-)Belastungen für den Ortsteil Blankensee bzw. für die Klägerin wie für die Triebwerksprobeläufe angemerkt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Privaten	Abwägungsempfehlung	Bschluss-vorschlag

Zu 2.4

43.13 Es besteht auch ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis. Der entsprechende Tatbestand ist

Ziffer 10.15 a) (Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren) des Anhangs zur 4. BImSchV.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist anzuwenden bei Feuerungswärmeleistungen von 300 kW bis 10 MW, darüber ist das große Verfahren (§ 10 BImSchG) anzuwenden.

49.14 Da die maßgebliche Leistung den Prüfstand insgesamt betrifft, meint die Klägerin, dass die sehr offene Zulassung des Planfeststellungsbeschlusses hohe Feuerungswärmeleistungen, also auch mehr als 10 MW, zulässt –

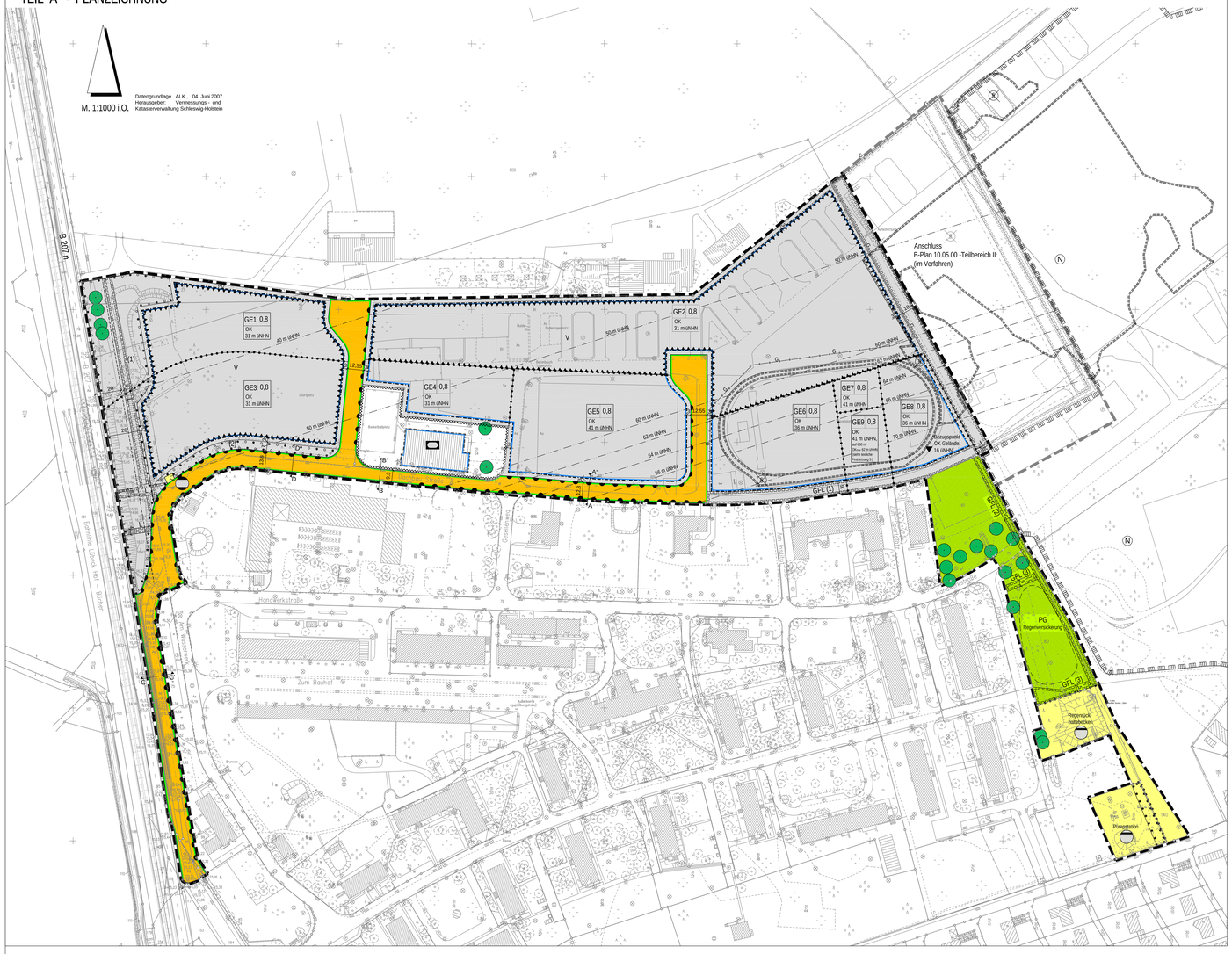
Beweis im Falle des Bestreitens: Sachverständigengutachten –

mit der Folge, dass die Anforderungen an ein großes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zu erfüllen (gewesen) wären. Insoweit bestehen erhebliche verfahrensrechtliche Mängel.

49.15 Da der Planfeststellungsbeschluss das Problem überhaupt nicht in die Abwägung einbezogen hat und mithin ein vollständiger Abwägungsausfall gegeben ist, ist dem klägerischen Antrag statt zu geben. Die Beklagte ist zu verpflichten, die "warm up/ cool down"- Betriebsphasen zu untersagen.

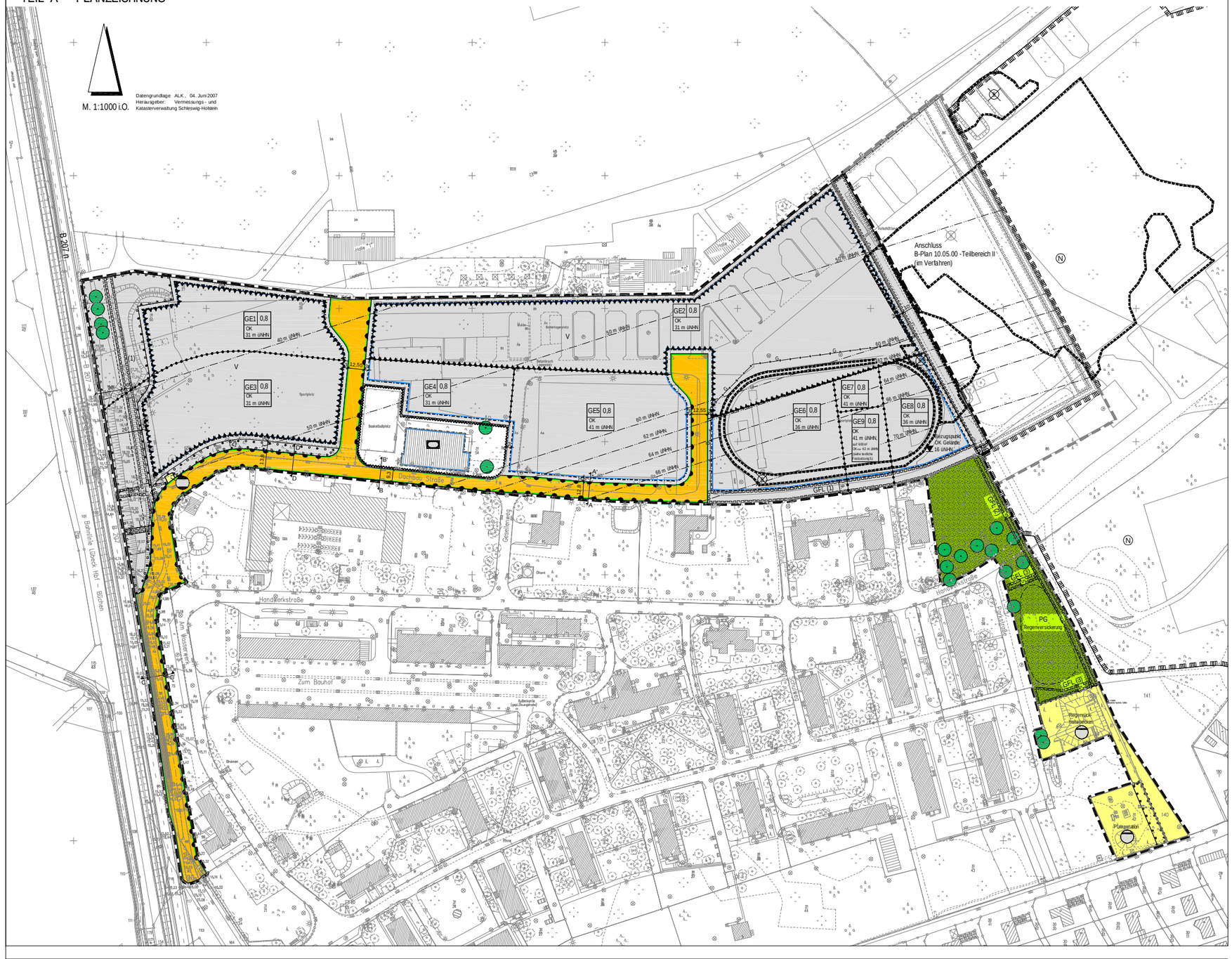
10.03.00 GEWERBEPARK FLUGHAFEN TEILBEREICH I

TEIL A - PLANZEICHNUNG


M. 1:1000 i.O.
Datengrundlage ALK, 04. Juni 2007
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein
B 207 n
Anschluss B-Plan 10.05.00 -Teilbereich II (im Verfahren)
GE1 0,8 OK 31 m üNHN
GE2 0,8 OK 31 m üNHN
GE3 0,8 OK 31 m üNHN
GE4 0,8 OK 31 m üNHN
GE5 0,8 OK 41 m üNHN
GE6 0,8 OK 36 m üNHN
GE7 0,8 OK 41 m üNHN
GE8 0,8 OK 26 m üNHN
GE9 0,8 OK 41 m üNHN, auf 600 m² Grundfläche Ausnahme: Oberkante 62 m über NHN (siehe textliche Festsetzung 7)
Verkehrsgrün OK Gelände 16 m üNHN
Handwerkstraße
Zum Bauhof
Sportplatz
Baseballplatz
Ausbildungsstätte
Ausbildungspark
Gewerbegebiet
Turnhalle
Plangebiet
GFL (1)
GFL (2)
GFL (3)
PG Regenversickerung
Regenrückhaltebecken
Pumpstation
Bäume
Sträucher
Hecken
Zaun
Weg
Straße
Graben
Böschung
Gebäude
Gebäude mit Nebengebäude
Gebäude mit Turm
Gebäude mit Schornstein
Gebäude mit Nebengebäude und Schornstein
Gebäude mit Nebengebäude und Turm
Gebäude mit Nebengebäude, Turm und Schornstein
Gebäude mit Turm und Schornstein
Gebäude mit Nebengebäude, Turm und Schornstein
Gebäude mit Nebengebäude und Schornstein

10.03.00 GEWERBEPARK FLUGHAFEN TEILBEREICH I

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GE1 — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Nummerierung zur Gliederung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

OK — Oberkante der Gebäude als Höchstmaß, in Metern über NHN, (§ 16 BauNVO)
Geländehöhe = 16 m über NHN am Bezugspunkt
(siehe textliche Festsetzung 6.)

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sportanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ALTABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Abwasser / Regenwasser (siehe Planzeichnung)

Gas-Druck-Regelstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG — Private Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Planzeichnung
(siehe textliche Festsetzung 7.)

PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 8.)

z.B. (1) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung
(siehe textliche Festsetzungen 9. und 10.)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe textliche Festsetzung 11.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL (1) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstückes 31/29 (Gasleitung), der Versorgungsträger und der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL (2) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL (3) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Ausbildungsparks zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Zone des Lärmpegelbereiches V (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung 21.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

z.B. 15 — Bemaßung in m

Bezugspunkt OK Gelände — Bezugspunkt Oberkante Gelände 16 m über NHN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

z.B. 62 üNHN — Grenze der Hindernisfreihaltezonen mit Angabe der maximal zulässigen Bau- und Wuchshöhen über NHN (Angaben im Original über NN)
(Geländehöhe = 16 m über NHN am Bezugspunkt)
(Die zulässigen Höhen zwischen den Höhenlinien können gradlinig interpoliert werden)

Grenze der Anbauverbotszone der B 207 neu, 20 m von Rand der befestigten Fahrbahn

Künftig entfallendes besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H, Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

N — Naturschutzgebiet "Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee" (außerhalb des Geltungsbereichs zur Information dargestellt)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

G — Unterirdische Gasleitung (ggf. zu verlegen)

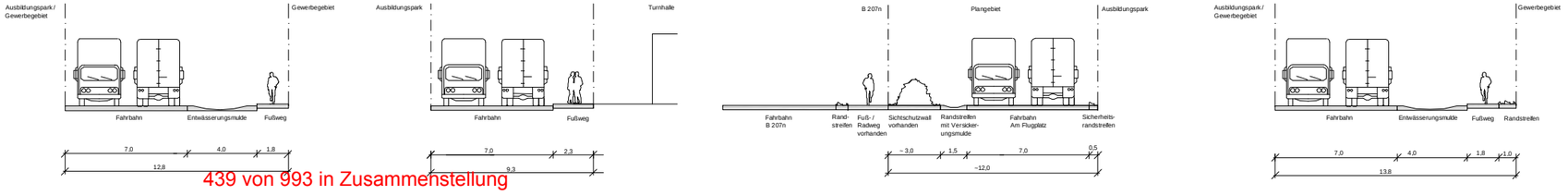
PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude mit Nebengebäude, Bestand

Straßenprofile (unverbindlich)



Verkleinerung ohne Maßstab

Anlage 4

TEIL B - TEXT:

Stand 17.02.2014

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Tankstellen,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   - Vergnügungsstätten sowie
   - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von betriebszugehörigen Verkaufsstellen gemäß textlicher Festsetzung 2.

2. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle einen Anteil von 30 % an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Anlage 1) darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen.

3. Im Gewerbegebiet können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Im Gewerbegebiet können Stickstoff emittierende Blockheizkraftwerke und sonstige vergleichbare Verbrennungsanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern
   a) die elektrische Leistung maximal 10 MW beträgt, der Ausstoß an Stickoxiden (NOx) durch Filteranlagen um mindestens 95 % reduziert wird und die Abgase durch einen mindestens 25 m hohen Schornstein abgeleitet werden, oder
   b) gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die jeweilige Anlage die Relevanz-

schwelle von 3% für denStickstoffeintrag im benachbarten FFH-Gebiet DE 2130-391 „Grönauer Heide, GrönauerMoor und Blankensee“ nicht überschritten wird.

5. Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 (Ausgabe Dezember 2006) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten

Emissionskontingente LEK Tag und Nacht in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
GE 1	65	51
GE 2	65	50
GE 3	65	49
GE 4	63	50
GE 5	63	49
GE 6	62	49
GE 7	63	51
GE 8	63	50
GE 9	63	50

Für folgende Richtungssektoren i (i = A bis E) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A bis E

Richtungssektor i	von	bis	L_{EK},Tag, zus	L_{EK},Nacht, zus
A	306°	100°	14	13
B	100°	154°	5	3
C	154°	194°	0	0
D	194°	244°	4	3
E	244°	306°	0	10

0 ° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert 4.415.100; Hochwert 5.963.775)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis E) $L_{EK,i}$durch $L_{EK,i}$.+ $L_{EK,zus,i}$zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_rTag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Die DIN 45 691 wird von der Hansestadt Lübeck im Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

6. In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 9 darf die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) von 41 m über NHN für einen Gebäudeteil mit einer Grundfläche von bis zu 600 m² um bis zu 21 m (d.h. bis zu einer maximalen Oberkante der Gebäude von 62 m über NHN) überschritten werden.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Regenversickerung ist die Anlage eines Regenversickerungsbeckens zulässig. Ein Überlauf in das Naturschutz- gebiet ist auszuschließen. Die Anlage einer bis zu 50 cm hohen Verwallung um die Versickerungsflächen herum ist zulässig.

Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

8. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind in mindestens
   12 m² großen unversiegelten Baumscheiben zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu ergreifen.

9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (1) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Im Kronentraufbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Der Wall ist zur Absicherung auf mindestens 70% der Fläche mit Sträuchern und Heistern gemäß Artenliste Anlage 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
   Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die gehölzfreien Flächen und die 3 m breiten Baumstreifen sind als artenreiche Krautsäume anzulegen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist ein Wall aus einem Sandkiesgemisch in einer Länge von 20 m, einer Breite von 3 m und mit einer Höhe von 1 m als Lebensraum für die Zauneidechse anzulegen.
   Die sachgerechte Unterhaltung der vorhandenen unterirdischen Strom-, Gas- und Wasserleitungen ist zu gewährleisten.

10. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (2) ist der bestehende Vegetationsbestand zu erhalten und mit Anpflanzungen zu ergänzen. Die Flächen sind mit einer fünfreihigen Strauchpflanzung gemäß Artenliste Anlage 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Die sachgerechte Unterhaltung der vorhandenen unterirdischen Strom-, Gas- und Wasserleitungen ist zu gewährleisten.

11. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in einer Breite von 10 m vollflächig mit Sträuchern sowie mit mindestens 20 Laubbäumen mit einem Abstand von 10 - 12 m mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Es sind heimische, standortgerechte Strauchpflanzungen gemäß Artenlisten Anlage 2 und Gehölze der Anlage 3 zu verwenden.

12. Die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen östlich der Sporthalle angrenzenden Grundstücksflächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie durchgängig mit Laubholzschnitthecken oder sonstigen Strauchpflanzungen gemäß Artenliste der Anlage 2 in einer Mindestbreite und -höhe von 1 m zu begrünen.
Zäune sind nur zusätzlich und nur auf der grundstückszugewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Hecke nur überragen, wenn sie blickdurchlässig sind.
Zäune sind nur in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig.
Für notwendige Zufahrten kann die Hecke je Grundstück maximal 2x bis zu einer Breite von jeweils 5 m unterbrochen werden.

13. Im Gewerbegebiet ist je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

14. Oberirdische Stellplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist für je angefangene sechs Stellplätze, ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

15. Müllbehälterstandorte sind durch Hecken und/oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht mit einer min. Höhe von 1,60 m abzuschirmen.

16. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und durch Raseneinsaat zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Als Überlauf bei Starkregenereignissen ist eine

Versickerung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 1,5 m³ Überstauvolumen im Bereich des Regenversickerungsbeckens innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

18. Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.

19. Verspiegelte Fassaden und verspiegelte Fenster sind nicht zulässig. Fenster müssen mindestens 1,5 m von der Gebäudekante entfernt sein. Freistehende Glasflächen oder Flächen aus anderem durchsichtigen Material sind nicht zulässig. Übergänge zwischen Gebäuden dürfen nicht auf beiden Seiten aus Glas bestehen.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

20. Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung außerhalb des Plangebietes vertraglich oder durch sonstige Regelungen (Ökokonto) gesichert ist, werden dem Gewerbegebiet und den sonstigen Flächen anteilig wie folgt zugeordnet:

Gemeinde	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Maßnahme**	**Anteil**	
					Privat (Gewerbe-flächen)	Öffentlich (SV, FV, PG)
Hansestadt Lübeck	Beidendorf	2	121/5	Feuchtgrünland, extensives Grünland	100%	-
Hansestadt Lübeck	Beidendorf	3	73/8	Entwicklung eines Waldsaumes	23%	77%
Hansestadt Lübeck	Beidendorf	3	73/8	Entwicklung von Trocken- und Magerrasen	100%	-
Hansestadt Lübeck	Beidendorf	3	79/2	Entwicklung von Trocken- und Magerrasen	100%	-
Groß Grönau	Groß Grönau	Ökokontoflächen		Entwicklung von artenreichen Wiesen unterschiedlicher Ausprägung	69%	31%

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

21. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichs V müssen die Außenbauteile (Außenwände einschließlich aller eingelassenen Bauteile) von Büroräumen und gemäß DIN 4109 ähnlich schutzwürdiger Räume, ein erforderliches resultierendes Luftschalldämm- Maß (R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1990) von mindestens 40 dB aufweisen. Für Unterrichts- und ähnliche Räume ist innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Luftschalldämm-Maß von 45 dB, im übrigen Geltungsbereich ein Maß von 40 dB erforderlich.
Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungs- verfahren durch abschirmender Gebäude oder andere Maßnahmen ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
In den Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Außenwandkonstruktionen gemäß DIN 4109 nachzuweisen

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Wand- und Dachflächen

22. Wand- und Dachflächen aus Metall sind in matter Farbgebung herzustellen. Glasierte und engobierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen

23. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufe hinausragen und mit ihrer Oberkante eine Höhe von 31 m über NHN nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit Ausnahmen von Fahnen eine Höhe von 20 m über NHN nicht überschreiten.
Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig. Es sind staubdichte Leuchtwerbungen zu verwenden.

III. Hinweise

A. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Für alle Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des LuftVG.

B. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

C. Entsprechend der derzeitigen Nutzung (Brachfläche) und der geplanten gewerblichen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird jedoch empfohlen, vor der Ausführung von Erdarbeiten repräsentative Mischproben aus den Aushubbereichen zu erstellen und diese im Hinblick auf eine Verwertbarkeit des Bodenaushubs gemäß den Vorgaben der LAGA zu untersuchen. Für den Fall, dass Auffälligkeiten oder erhöhte Schadstoffgehalte im Boden angetroffen werden, sind die Erdarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Trennung und Entsorgung des auffälligen Aushubmaterials zu gewährleisten. Es ist eine Beweissicherung der Baumaßnahme nach Abschluss der Erdarbeiten zu erstellen, um die Altlastenfreiheit der Baugrundstücke zu bestätigen.

D. Für die Herstellung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mind. acht Wochen vor Baubeginn) zu stellen (wasserrechtliche Erlaubnis). Die Anträge müssen die Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Lage und Ausführung der Versickerungseinrichtung enthalten. Nebenbestimmungen sind in die erforderlichen Genehmigungen aufzunehmen.

E. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind auf den Gewerbegrundstücken eine ausreichende Anzahl an Lkw-Stellplätzen und an Pkw-Stellplätzen nachzuweisen, um eine Belastung der öffentlichen Straßen durch diese Fahrzeuge zu vermeiden.

F. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist die Entfernung von Vegetation und Oberboden nur im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle zulässig. Zusätzlich ist die abgeräumte Fläche mit einem Amphibienzaun gegen das Wiedereinwandern abzugrenzen. Mit Flatterbändern muss dann verhindert werden, dass sich ein Flussregenpfeifer ansiedelt. (Näheres siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Lutz, 2013).

ANLAGEN:

Anlage 1

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel / Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 2

Strauchpflanzungen

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gem. Heckenkirsche	*Loniceraxylosteum*
Hasel	*Corylusavellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Roter Hartriegel	*Cornussanguinea*
Schwarzer Holunder	*Sambucusnigra*
Vogelbeere	*Sorbusaucuparia*
Weißdorn	*Crateagus div. spec.*

Anlage 3

Gehölze

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gem. Heckenkirsche	*Loniceraxylosteum*
Hainbuche	*Carpinusbetulus*
Hänge-Birke	*Betulapendula*
Hasel	*Corylusavellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Roter Hartriegel	*Cornussanguinea*
Stiel-Eiche	*Quercusrobur*
Schwarzer Holunder	*Sambucusnigra*
Vogelbeere	*Sorbusaucuparia*
Weißdorn	*Crateagus div. spec.*

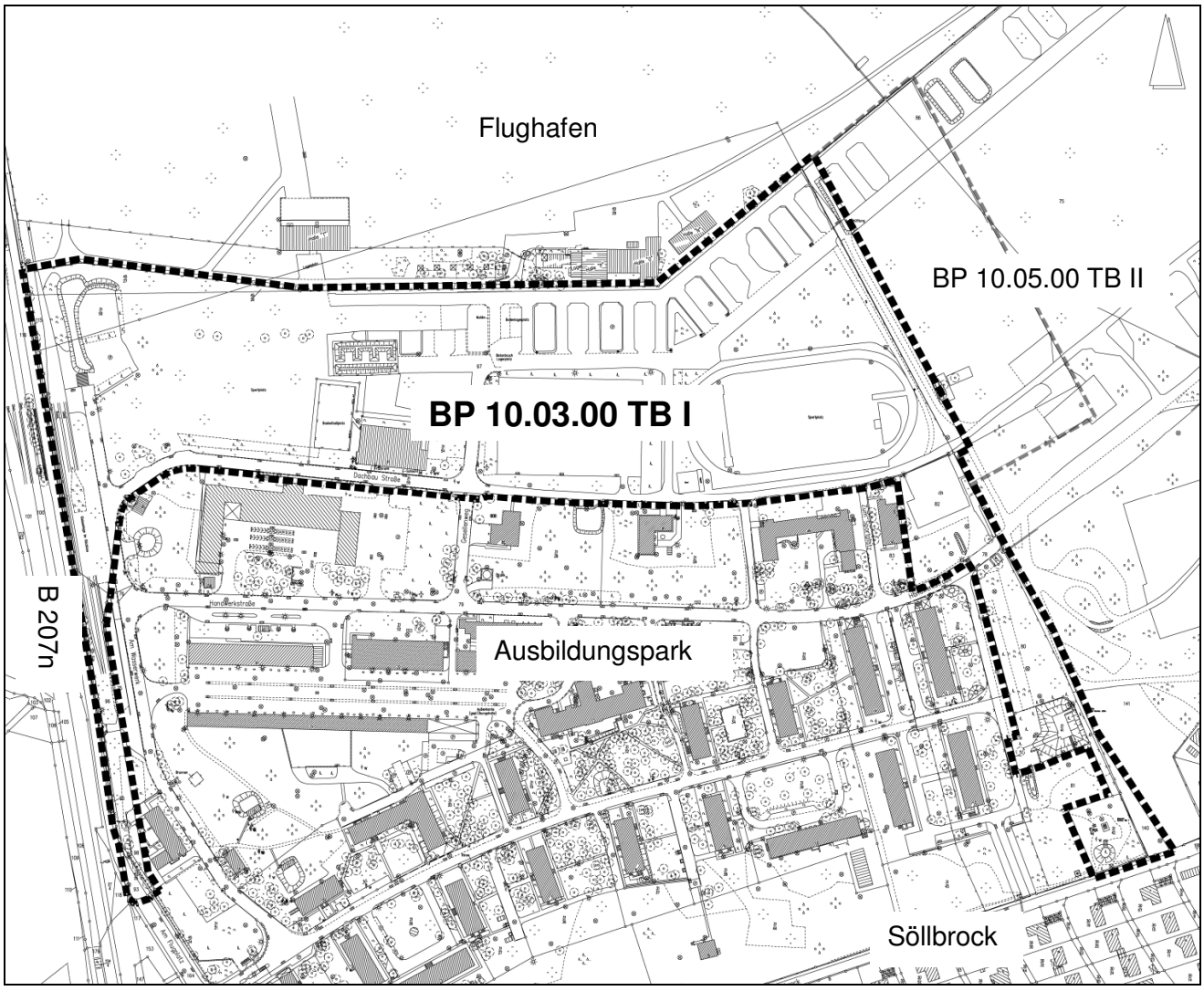
Anlage 5

Hansestadt Lübeck

Begründung

zum Bebauungsplan 10.03.00
Blankensee / Gewerbepark Flughafen TB I

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss, 14.02.2014



Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1:5.000

Inhalt:

1 Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand 4
1.3 Eigentumsverhältnisse 5
2 Planungsvorgaben 5
2.1 Regionalplan 5
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Bestehende Bebauungspläne 7
2.4 Planfeststellung Flughafen Lübeck –Blankensee 8
2.5 Gesamtlandschaftsplan 8
2.6 Naturschutzgebiet (NSG) 8
2.7 Geschützte Biotope 8
2.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 8
3 Städtebauliches Konzept 9
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen 14
3.3 Bauschutzbereich und Hindernisfreihaltezonen des Flughafens 14
3.4 Fläche für Sportanlagen 15
3.5 Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung 15
3.6 Private Grünfläche 16
3.7 Erhaltungs- und Pflanzbindungen 16
3.8 Gestaltung 18
4 Erschließung 19
4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Fuß- und Radverkehr 19
4.2 Erschließung der Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung 20
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 20
5 Ver- und Entsorgung 21
5.1 Schmutzwasser 21
5.2 Oberflächenentwässerung 22
5.3 Löschwasserbedarf 24
5.4 Gasleitungen 25
5.5 Nahwärmenetz 25
6 Altlasten / Kampfmittel 25

7 Immissionsschutz 26

7.1 Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG 26

7.2 Lärm 28

8 Flächen und Kosten 31

8.1 Flächen 31

8.2 Kosten 31

9 Umweltbericht 32

9.1 Vorbemerkung 32

9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 32

9.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung 32

9.1.3 Standort und Untersuchungsraum 33

9.1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes 33

9.2 Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 41

9.2.1 Schutzgut Menschen 41

9.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt 44

9.2.3 Biotoptypen und Pflanzen 44

9.2.4 Schutzgut Boden 60

9.2.5 Schutzgut Wasser 64

9.2.6 Schutzgüter Klima und Luft 66

9.2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 67

9.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 70

9.2.9 Wechselwirkungen 71

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 72

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 72

9.4.1 Vermeidung und Verringerung 72

9.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung 75

9.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz 84

9.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen 85

9.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets 89

9.4.6 Beschreibung der Maßnahmen 90

9.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 99

9.5.1 Methodik 99

9.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 99
9.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 100
9.7 Alternative Planungsmöglichkeiten.....100
9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 101
9.9 Fachgutachten und Quellenverzeichnis 104
10 Verfahren 108
10.1 Verfahrensübersicht.....108
10.2 Rechtsgrundlagen.....109

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Mit diesem Bebauungsplan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I sollen die Flächen zwischen dem Flughafengelände im Norden und dem Ausbildungspark im Süden städtebaulich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Aufgrund seiner Lage und der direkten Rollfeldanbindung verfügt das Plangebiet über besondere Standortvorteile für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben. Durch die unmittelbar westlich verlaufende Bundesstraße 207 n sind außerdem eine verkehrsgünstige Lage und ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 20 befindet sich südlich in ca. 1,5 km Entfernung und ist direkt über die B 207 n zu erreichen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in zwei Teilbereichen weitergeführt. Die Teilbereiche wurden gebildet, um für den Teilbereich I schnellstmöglich Baurecht zu erreichen. Für die Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da die Flächen bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Für die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Teilbereich II (weitergeführt unter der Bezeichnung BP 10.05.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich II) ist hingegen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bisher noch nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen anzupassen. Der Bebauungsplan Teilbereich II kann daher erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung in Kraft treten. Diese Verfahrenwurden bereits begonnen, erfordern aber einen länger andauernden Zeitraum.
Planungsziel ist es durch beide Teilbereiche ein gemeinsames Gewerbegebiet bis zu der östlichen Grenze zu entwickeln, die im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart wurde.
Es handelt sich nach der Teilung um zwei eigenständige Bebauungsplanverfahren, die Inhalte sind jedoch untereinander abgestimmt, da ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entstehen soll.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,1 ha und liegt im südöstlichen Lübecker Stadtgebiet, Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Blankensee.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gelände des Flughafens Lübeck-Blankensee, im Süden durch den Ausbildungspark der Baugewerbeinnung und im Südosten durch die Straße Söllbrock begrenzt. Unmittelbar westlich verläuft die B 207 n und dazu parallel die Bahnstrecke Lübeck - Büchen. Im Osten schließen sich umfangreiche Wald- und naturbestimmte Flächen an. Südöstlich gelegen befindet sich das Naturschutzgebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (Näheres siehe Umweltbericht). Im Südosten schließen sich südlich der Straße Söllbrock Bereiche an, die durch Einzelhausbebauung geprägt sind.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als brachgefallenes Militärgelände der ehemaligen Hanseaten-Kaserne mit Asphalt- und Freiflächen dar (Näheres siehe Plan 1, Bestand Biotoptypen). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine vom Ausbildungspark genutzte Sporthalle und westlich angrenzend eine Außensportfläche. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich ein öffentliches Regenrückhaltebecken. An die öffentliche Abwasser-

pumpstation sind die Gebäude des Ausbildungsparks und die Grundstücke an der Straße Söllbrock schmutzwassertechnisch angeschlossen. Diese Grundstücksflächen befinden sich in der Verwaltung der Entsorgungsbetriebe.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen im Plangebiet wurden veräußert und befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück der Sporthalle ist in Besitz eines weiteren Privateigentümers. Teile der Flächen für die Abwasserbeseitigung im Osten (bestehendes Regenrückhaltebecken, Pumpstation) befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

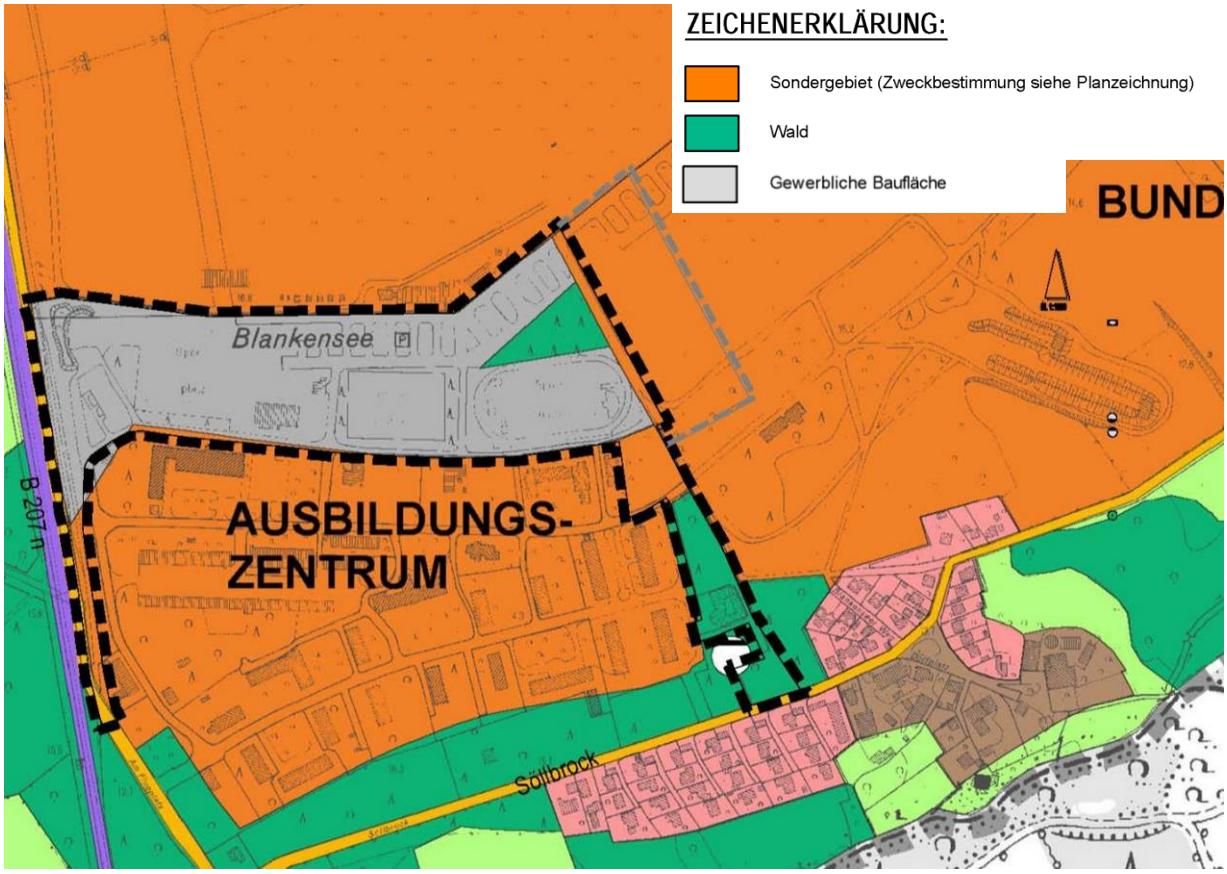
Im maßgeblichen Raumordnungsplan, dem Regionalplan für den Planungsraum II (2004) des Landes Schleswig-Holstein, ist das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb einer Siedlungsachse dargestellt.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) der Hansestadt Lübeck überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten wird der Fortsatz bis zum Söllbrock und im Osten eine dreieckige Fläche als Wald dargestellt. Im Osten und im Fortsatz im Südwesten zur Straße Am Flugplatz sind Teilbereiche als Sondergebiet „Ausbildungszentrum“ und Straßenfläche dargestellt.

Südlich grenzt das Sondergebiet „Ausbildungszentrum“ sowie nördlich und östlich ein als Sondergebiet „Bund“ dargestellter Bereich an (siehe nachfolgender Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).



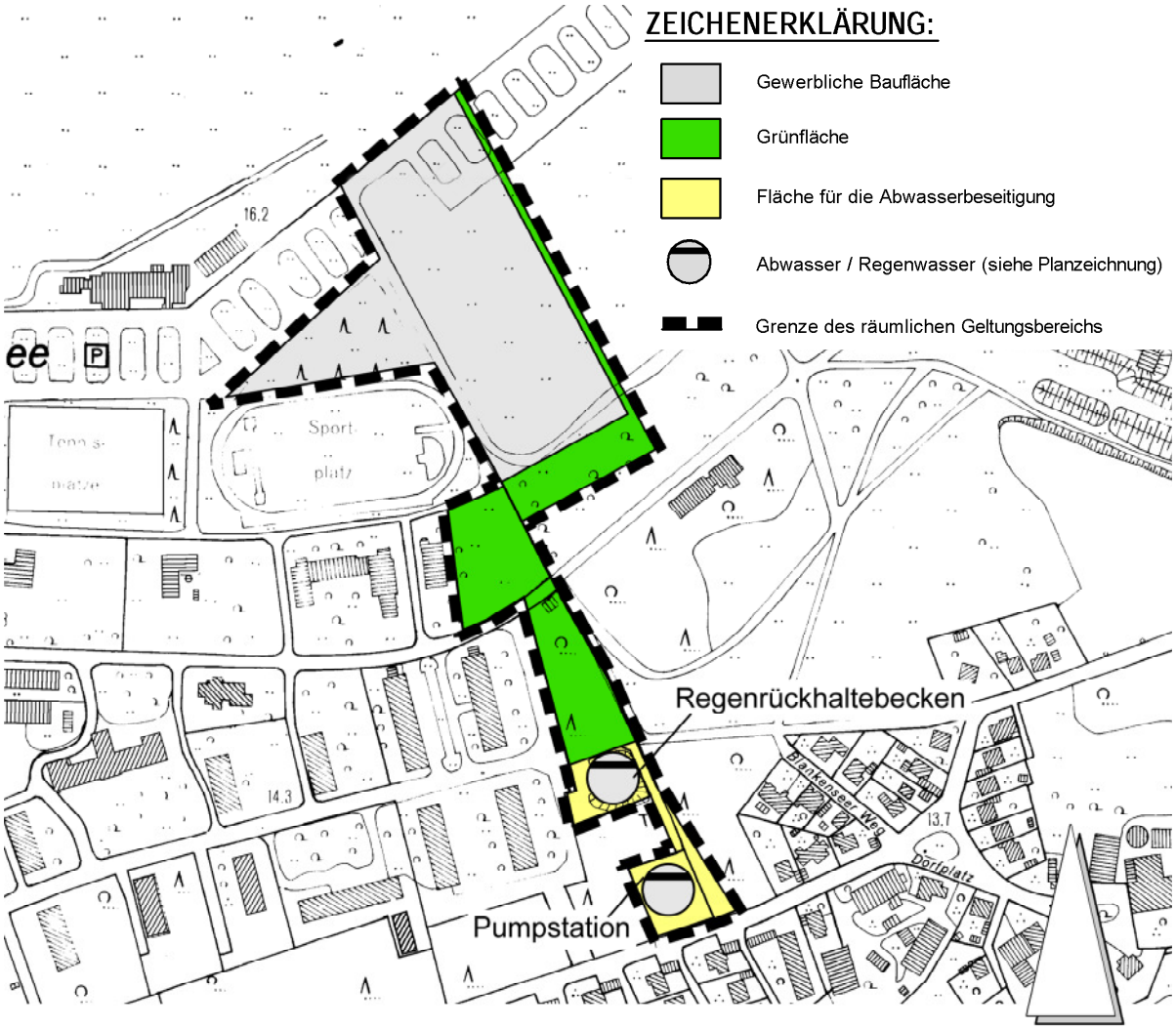
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, M. 1:10.000

Die hier vorgenommene Überplanung der im Osten als Wald dargestellten Dreiecksfläche als Gewerbegebiet ist aufgrund ihrer der Gesamtfläche deutlich untergeordneten Größe unbedenklich. Die isolierte und vom Sondergebiet „Bund“ bzw. gewerblichen Bauflächen umgebene Waldfläche existiert in der Örtlichkeit bereits seit Jahren nicht mehr und ist auch zukünftig kein Planungsziel der Hansestadt Lübeck.

Die im südöstlichen Geltungsbereich vorgesehenen und zum Teil schon bestehenden Entsorgungs- und Entwässerungsanlagen (Regenversickerungsfläche, Regenrückhaltebecken und Schmutzwasserpumpwerk) sind derzeit als Sondergebiet „Ausbildungszentrum“ bzw. Wald (jedoch auch schon mit Kennzeichnung Abwasser / Regenwasser) dargestellt. Eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenversickerung stellt eine Konkretisierung der Nutzung auf Bebauungsplanebene dar wobei die Planungsabsicht des FNPs nicht verändert wird, so dass auch vor dem Hintergrund der Größe der Fläche von einer dem FNP nicht widersprechenden Entwicklung des Bebauungsplanes an dieser Stelle ausgegangen wird.

Des Weiteren überschreitet dieser B-Plan die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche um ca. 10 m nach Osten in das noch dargestellte Sondergebiet „Bund“ hinein. Dies ist unbedenklich, da hier lediglich ein Pflanzstreifen festgesetzt wird. Die Einbeziehung des 10 m breiten Pflanzstreifens im Sondergebiet „Bund“ ändert die Konzeption des FNP nicht, zumal ein FNP nicht parzellenscharf ist. Somit ist dieser B-Plan aus dem FNP entwickelt.

In der im Weiteren bereits laufenden und parallel durchzuführenden **45. Flächennutzungsplanänderung** werden diese Flächen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt (siehe nachfolgender Planausschnitt).



Ausschnitt aus der beabsichtigten Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel in Aufstellung befindlich), M. ca. 1:5.000

Für die FNP-Änderung wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt. Bedenken gegen die Änderung wurden im Verfahren nicht vorgebracht, so dass von einer allgemeinen Zustimmung zur Änderung ausgegangen werden kann.

Der im Südwesten überplante Teilbereich des Sondergebietes „Ausbildungspark“ wird im Bebauungsplan bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Verlängerung der Straße Am Flugplatz nach Norden). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund einer konkretisierten Planung auf der Bebauungsplanebene hierfür nicht erforderlich.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Planfeststellung Flughafen Lübeck –Blankensee

Im Februar 2009 wurde der Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des nördlich angrenzenden Flughafens Lübeck - Blankensee gefasst. Dadurch werden unmittelbar nördlich des Plangebiets auf dem Gelände des Flughafens Flugzeughallen für Verkehrsflugzeuge und Segelflugzeuge mit bis zu 15 m Höhe ermöglicht. Es besteht die Möglichkeit, das Rollfeld direkt mit dem Gewerbegebiet zu verbinden. Die landseitige Erschließung dieser Hallen erfolgt durch das Plangebiet von Süden her und ist im Planfeststellungsbeschluss festgeschrieben.

Dieser Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahre 2009 ist allerdings aufgrund mehrerer beim Schleswig-Holsteinischen OVG vorliegender Klagen noch nicht rechtskräftig. Der 1. Senat des Schleswig- Holsteinischen OVG hat im März 2011 mehrere Anträge auf einstweiligen Rechtsschutz gegen den Flughafenausbau abgelehnt. Die Entscheidung im Hauptsacheverfahren steht noch aus.

2.5 Gesamtlandschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als Fläche mit absehbaren Vorhaben für Gewerbegebiete gekennzeichnet (Näheres siehe Umweltbericht Kap. 9.1.4.1).

2.6 Naturschutzgebiet (NSG)

Östlich und südlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“. Das NSG ist gleichzeitig mit weitgehend übereinstimmenden Grenzen als FFH- sowie als EU-Vogelschutzgebiet gemeldet. Die Schutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (Näheres siehe Umweltbericht Kap. 9.1.4.2, 9.1.4.3 und 9.2.3.4).

2.7 Geschützte Biotope

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine größere zusammenhängende Fläche mit kalkarmen Sand-Magerrasen, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein gesetzlich geschützt sind (Näheres siehe Umweltbericht Kap. 9.1.4.3 und 9.2.3.2).

Bei der Realisierung von Vorhaben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes werden gesetzlich geschützte Biotope in Anspruch genommen. Hierfür sind eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG sowie Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das Biotop ist in der Planzeichnung als künftig wegfallend gekennzeichnet.

2.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Auf Grundlage eines Fachgutachtens hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.
Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der oberzentralen Versorgungsfunktion der

Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-)regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Versorgungsbereiche und Sonderstandorte. (Weiteres siehe Kap. 3.1).

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Lage zwischen Flughafen und Ausbildungspark soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans hier die Möglichkeit eröffnet werden, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Das Plangebiet soll als gewerblicher Standort entwickelt werden und daher wird der gewerblichen Nutzung hier der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen gegeben. Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von denen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, da diese zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen würden (s. textliche Festsetzung 1).

Die Ansiedlung von nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen wird ausgeschlossen, da sie eine gute Verkehrsanbindung benötigen und es hier es keine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der B 207 n gibt.

Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, mit dem Bebauungsplan Flächen für Gewerbetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) bereitzustellen. Um diesen Gewerbetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, welche eine Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe erschweren. Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet daher nicht zulässig. Zu Vergnügungsstätten gehören z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale und Betriebe mit Sexdarstellungen.
Vergnügungsstätten sind geeignet, durch ihre Ertragsstärke andere Gewerbebetriebe zu verdrängen und durch negative Imageeffekte die Ansiedlung neuer Gewerbetriebe zu erschweren. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der hier ausgeschlossenen Betriebe ist nicht zu erkennen, sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Um den Erhalt des Gebietscharakters zu sichern und die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorzuhalten sowie die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, werden Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient ferner dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 24.02.2011 durch die Bürgerschaft) definierten Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten und wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen und einen Anteil von maximal 30 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs aufweisen.
Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen (s. textliche Festsetzung 2).
Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen im Sinne dieser Festsetzung werden konkret in Anlage 1 (siehe Planzeichnung) aufgeführt (gemäß „Lübecker Sortimentsliste“ in Anlage 2 des Einzelhandelszentren –und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck, 2011) und lauten wie folgt:

Zentrenrelevant im Sinne der Festsetzung sind folgende Sortimente:
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)

- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevant im Sinne der Festsetzung sind folgende Sortimente:
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/ Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/ Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Diese Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsstätten für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente für Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe orientiert sich am so genannten Handwerkerprivileg, das im Leitsatz 6 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts genannt wird. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist darin eine Obergrenze von maximal 100 m² Verkaufsfläche vorgegeben.

Kleinere Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung des Gebietes dienen, wie z.B. Kioske oder Bäckereien mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche können im Einzelfall im Wege der Befreiung (nach § 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden, sofern davon ausgegangen werden kann, dass sie das Schutzziel (Erhalt des Gebietscharakters und Schutz zentraler Versorgungsbereiche) nicht tangieren.

Zur Sicherung der Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk sowie zum Erhalt des Gebietscharakters sollen außerdem Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmeweise zugelassen werden können, da auch durch diese Nutzung ggf. ein Verdrängungseffekt ausgehen kann.

Mit den getroffenen Beschränkungen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Gewerbeflächen für Betriebe vorzuhalten, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Blockheizkraftwerken (BHKW) eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Stickoxid emittierende Blockheizkraftwerke und sonstige vergleichbare Verbrennungsanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern

a) die elektrische Leistung maximal 10 MW beträgt, der Ausstoß an Stickoxiden (NOx) durch Filteranlagen um mindestens 95 % reduziert wird und die Abgase durch einen mindestens 25 m hohen Schornstein abgeleitet werden, oder
b) gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die jeweilige Anlage die Relevanzschwelle von 3% für den Stick¬stoffeintrag im benachbarten FFH-Gebiet DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ nicht überschritten wird.

(s. textliche Festsetzung 4).

Bei der Ermittlung der Relevanzschwelle von 3% des critical load-Wertes sind kumulativ einwirkender Vorhaben insgesamt zu berücksichtigen.

Die Beschränkung für BHKW ist notwendig, um zusätzliche Stickstoffdepositionen im Bereich des östlich gelegenen FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ zu vermeiden. Zur Bewertung der Stickstoffdepositionen wurden die Zusatzbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet gutachterlich ermittelt (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Ok-

tober 2013). Als maßgeblicher Emittent für die Schadstoffkomponente Stickstoff kommt eine BHKW-Anlage in Frage.
Es wurde geprüft, welche Standorte und welche Minderungsmaßnahmen für BHKW mit den Stickstoffeinträgen im FFH-Gebiet verträglich sind. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bereits der Betrieb eines BHKW mit 2 MW im gesamten Plangeltungsbereich nicht verträglich ist, wenn der Emissionsgrenzwert von 500 mg/m³ ausgeschöpft wird. Dies ist erst recht für ein BHKW mit 10 MW der Fall.
Um die Stickstoff-Emissionen im Abgas auf 25 mg/m³ zu begrenzen und damit unterhalb der Irrelevanzschwelle von 3 % des „Critical Load"-Wertes zu bleiben, ist bei einem BHKW mit 10 MW eine Abgasreinigungsanlage mit einem Abscheidegrad von 95 % für Stickstoffoxide und eine Schornsteinhöhe vonmindestens 25 m vorzusehen.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit kommt eine freie Auswahl zwischen den Alternativen a) oder b) nur für das erste BHKW in Frage. Durch das oben genannte Gutachten wurde für ein BHKW mit den in a) genannten Rahmenbedingungen am ungünstigsten Standort im Plangebiet (direkt im Südosten) die Einhaltung der Irrelevanzschwelle im FFH-Gebiet nachgewiesen, so dass hier ein Einzelnachweis entfallen kann. Auch das erste BHKW kann aber einen Einzelnachweis gemäß b) wählen, da bei Standorten, die weiter vom FFH-Gebiet entfernt liegen, andere technische Rahmenbedingungen des BHKW möglich sind. Für eventuell weitere BHKW kommen nur die unter b) genannten Anforderungen zur Anwendung, um in jedem Fall auch unter der Berücksichtigung von Vorbelastungen sicher zu stellen, dass die Irrelevanzschwelle von 3% für den Stickstoffeintrag nicht überschritten wird. Dies muss und wird durch die Baugenehmigungsbehörde sichergestellt werden.

Zwar wird die FFH-Verträglichkeit bei Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auch auf der Vorhabenebene geprüft, eine Behandlung des möglichen Konfliktes ist aber bereits auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde daher dieses Gutachten erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Vorhaben im Plangebiet zu ermitteln. Als Konfliktpotenzial wurde dabei die Errichtung von Blockheizkraftwerken als maßgeblicher Emittent für die Schadstoffkomponente Stickstoff identifiziert. Es wurde daher die vorliegende textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen, um für den Schutz des FFH-Gebiets Vorsorge zu treffen. In Anbetracht der sich noch entwickelnden Rechtsprechung zum Thema Europäische Schutzgebiete kann noch nicht sicher vorhergesagt werden, ob diese Festsetzung auch in aller Zukunft ausreichend rechtssicher ist. Bei Nicht-Wirksamkeit dieser Festsetzung wäre zwar das Ziel einer vorsorgenden Festsetzung nicht erreicht, das Gesamtkonzept des B-Plans wäre aber nicht in Frage gestellt, da die Kontrolle lediglich auf die Vorhabenebene verschoben wäre. Zudem würde die Hansestadt Lübeck in so einem Fall prüfen, ob durch ein Planänderungsverfahren erneut Festsetzungen in Anpassung an die dann aktuelle Rechtsprechung aufgenommen werden können. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Planung ist auch ohne die Festsetzung gesichert.

Im Rahmen der Erstellung der Luftschadstoffuntersuchungen (LAIRM Consult GmbH, 2013) für den B-Plan wurden die Auswirkungen der Planung durch Stickstoffimmissionen im Zusammenhang mit möglichen Summationswirkungen durch andere Projekte geprüft. Da die Zusatzeinträge durch das Planvorhaben oberhalb des Abschneidekriteriums von 0,1 kg/(ha a) liegen, muss zur Beurteilung der Stickstoffeinträge die von der Nutzungsart abhängige Irrelevanzschwelle von 3 % des „Critical Load"-Wertes geprüft werden. Hierbei sind auch Einträge durch andere Vorhaben zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist dies der Ausbau des Flughafens Lübeck.
Die für die Beurteilung der Erheblichkeit relevanten vegetationsabhängigen Critical Loads liegen typischerweise in der Größenordnung von 10 bis 20 kg/(ha a) für den hier vorliegenden Lebensraumtyp „Wald". Durch das Projekt „Ausbau des Flughafen Lübeck" liegen die Zusatzbelastungen für diesen Bereich des FFH-Gebietes unterhalb von 0,2 kg/(ha a). Somit

läge auch der kumulierte Gesamtstickstoffeintrag unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Festsetzung Nr. 4 mit bis zu maximal 0,36 kg/(ha a) unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 % für den Lebensraumtyp Wald.

Irrelevanzschwelle von 3 % des „Critical Load"-Wertes

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) werden die Auswirkungen durch Stickstoffimmissionen auf das FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee" untersucht und dargestellt (vgl. LUTZ 2013b). Als geeignetes Maß für die Beurteilung der Empfindlichkeit von geschützten FFH-Anhang I Lebensraumtypen gegenüber Stickstoffdepositionen werden die Critical Loads (vgl. UHL ET al. 2009[1]) herangezogen. Von den konsultierten Fachleuten in dieser Publikation wird eine Zusatzbelastung in der Größenordnung von 3% des Critical Loads übereinstimmend als tolerabel bzw. nicht signifikant verändernd eingestuft.
Aus der FFH-VP geht hervor, dass die aktuelle Hintergrundbelastung die Critical Loads der empfindlichen FFH-Lebensraumtypen des Schutzgebietes übersteigt. In so einer Situation hoher Vorbelastung ist anzunehmen, dass empfindliche FFH-Lebensräume bereits über das zuträgliche Maß belastet sind und jede Zusatzbelastung eine weitere erhebliche Belastung darstellt. Konkrete Schadwirkungen treten jedoch als Folge einer lediglich geringfügigen, im einstelligen Prozentbereich der Critical Loads liegenden vorhabenbedingten Zusatzbelastung nicht nachweisbar auf. Bei so kleinen Zusatzbelastungen ist allenfalls ein theoretischer Beitrag zu einem durch die Critical Loads beschriebenen Langfrist-Risiko für einen Standort abzuleiten. Ein solcher Beitrag zur Gesamtbelastung fällt praktisch nicht ins Gewicht bzw. ist praktisch nicht wahrnehmbar, wenn er deutlich innerhalb des Unsicherheitsbereiches der zugrunde zu legenden Vergleichsdaten – Hintergrundbelastung und Critical Load als Beurteilungswert – liegt.
Insofern ist es nach Balla et al (2010[2]) gerechtfertigt, entsprechend begründete Irrelevanzschwellen zur Abgrenzung von lediglich bagatellhaften, unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegenden vorhabenbedingten Stickstoffeinträgen anzunehmen.
Liegt die Vorbelastung bereits oberhalb des für den betroffenen Standort bzw. FFH-Lebensraumtyps anzunehmenden Critical Loads, so bietet der Ansatz prozentualer Irrelevanzschwellen die Möglichkeit, einen Bagatellfall zu begründen.
Derartige Irrelevanzschwellen wurden vom BVerwG in der Größenordnung von 3 % des jeweiligen Critical Loads im Sinne einer gesicherten fachwissenschaftlichen Einschätzung anerkannt. Begründend führt das BVerwG (BVerwG, Urt. v. 14.4.2010 „BAB 44 Hessisch-Lichtenau") an, dass die 3 %-Irrelevanzschwelle als fachwissenschaftlicher Konsens darüber einzustufen sei, dass Zusatzbelastungen in dieser Größenordnung nicht geeignet seien, signifikante Veränderungen der Ist-Situation hervorzurufen. Zudem lasse sich in einer Situation mit Vorbelastungen oberhalb der Critical Loads (wie hier vorhanden) ein mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebietes verträglicher Zustand ohnehin nicht mit den spezifischen Mitteln des Habitatrechts, sondern nur durch eine effektive Luftreinhaltepolitik erzielen.

(Weiteres siehe Umweltbericht u.a. Kap. 9.1.4.5 und Kap. 9.2.3.4).

[1] UHL, R., LÜTTMANN, J., BALLA, S., MÜLLER-PFANNENSTIEL, K.,FÖA-LANDSCHAFTSPLANUNG, BOSCH & PARTNER GMBH (2009): Ermittlung und Bewertung von Wirkungen durch Stickstoffdepositionen auf Natura 2000 Gebiete in Deutschland. Publikation im Rahmen des internationalen Workshops „Science &practice in determing environmental impacts" vom 18.-20. Mai 2009 in Brüssel.

[2] BALLA, S., K. MÜLLER-PFANNENSTIEL, J. LÜTTMANN, R. UHL (2010): Eutrophierende Stickstoffeinträge als aktuelles Problem der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Natur und Recht 32:616-625

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Obergrenze für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO) mit 80 % (**GRZ 0,8**) festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig ein angemessener Freiflächenanteil für Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von dezentralen Regenentwässerungsanlagen auf den Grundstücken gewährleistet.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet werden für die einzelnen Gewerbegebiete maximale Höhen für die **Oberkanten der Gebäude (OK)** festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Oberkante Gelände mit 16 m über NHN. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 wird eine maximale Oberkante der Gebäude von 31 m über NHN festgelegt. Diese Höhe entspricht den planfestgestellten möglichen Flugzeughallen auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flughafengelände (15 m über Gelände).

In den Gewerbegebieten GE 5 bis GE 9 wird die maximal zulässige Oberkante der Gebäude auf 36 m bzw. 41 m über NHN erhöht, um hier auch Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, die höhere Gebäude benötigen.

Im Gewerbegebiet 9 darf darüber hinaus die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäude von 41 m über NHN auf einer Grundfläche bis maximal 600 m² um 21 m bis auf eine maximale Gebäudehöhe von 62 m über NHN überschritten werden, d.h. 46 m über Gelände (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Überschreitung ist begründet durch den Ansiedlungswunsch eines potentiellen Vorhabens, dessen Betrieb einen höheren Gebäudeteil benötigt. Um dies zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung in einem definierten Teilbereich im Südosten des Gewerbegebietes getroffen. Die Festsetzung höherer Oberkanten der Gebäude geschieht unter Berücksichtigung der zu beachtenden Hindernisfreihaltezonen des Flughafens mit festgelegten maximalen Bau- und Wuchshöhen. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Start- und Landebahn sind höhere Gebäude nur im Südosten des Plangebietes möglich. (Näheres siehe Kap. 3.3).

Die überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten werden durch flächenhaft festgesetzte **Baugrenzen** bestimmt, die überwiegend in einem Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, Erschließungsstraße oder Anpflanz- und Erhaltungsflächen verlaufen. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung von Gewerbegrundstücken ermöglicht.

3.3 Bauschutzbereich und Hindernisfreihaltezonen des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Für alle Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des LuftVG.
Ein Vorhaben muss luftrechtlich nach zwei Aspekten eingeschätzt werden. In der Umgebung von Flugplätzen dürfen keine Gebäude errichtet werden, die in die Hindernisfreiflächen ragen und damit die Gefahr eines Zusammenstoßes beinhalten und die als Körper Flugsicherungseinrichtungen (z.B. Funkfeuer, Radaranlagen) stören können.

Die Hindernissituation ist bei der Bauhöhenfestsetzung berücksichtigt worden, die zulässigen Bauhöhen sind mit parallel zur Startbahn verlaufenden Linien in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden und steigen mit zunehmender Entfernung nach Südosten an.
Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 62 m über NHN (im Gewerbegebiet 5) bei einer Geländehöhe von 16 m über NHN bleiben die zu errichtenden Gebäude unterhalb der Hindernisfreiflächen.

Aus Sicht der Luftfahrtbehörde bestehen bezüglich der Hindernissituation keine grundsätzlichen Bedenken zum Inhalt des Bebauungsplans.
Bei der Umsetzung der Planungen ist darauf zu achten, dass der Standort des geplanten höheren Gebäudeteils (Turm) mit einer Höhe von maximal 62 m über NHN einen Mindestabstand von 475 m zur Mittellinie der Start- und Landebahn des Flughafens (gemäß Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Nfl I - 328/01) hat. Dies entspricht den Höhenvorgaben im B-Plan.

Der höhere Gebäudeteil (Turm) würde die in den genannten Richtlinien beschriebene Horizontalfläche bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe um 1,15 m durchdringen und wäre daher mit einer Nachtkennzeichnung (rotes Licht) zu versehen.
Eine abschließende Feststellung über die Zulässigkeit kann erst durch eine bei der Deutschen Flugsicherung DFS einzuholende gutachterliche Stellungnahme unter Vorlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Das Plangebiet liegt zudem im Schutzbereich mehrerer Flugsicherungseinrichtungen. Die Beeinträchtigungsmöglichkeit dieser Flugsicherungseinrichtungen ist äußerst komplex. Die Feststellung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben ist immer nur durch eine Einzelfallprüfung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF im Genehmigungsverfahren möglich.

Einzelvorhaben sind daher immer im Genehmigungsverfahren der Luftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen. Eine abschließende Betrachtung bezüglich der Störung von Flugsicherungsanlagen und eine Entscheidung über Zulässigkeit bzw. Auflagen sind erst möglich, wenn Standort, Höhe, Form und Gestaltung der Bauvorhaben genau bekannt sind. Hierzu ist es erforderlich, dass der Standort in geografischen Koordinaten nach WGS 84 in Grad, Minuten und Sekunden sowie die Höhe in Meter über Grund und NN angegeben und die Form mit Oberflächenmaterial-und –struktur mit Zeichnungen dargestellt bzw. beschrieben wird.

3.4 Fläche für Sportanlagen

Das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück der Sporthalle sowie die westlich angrenzende Außensportanlage (Flurstück 31/54) sollen erhalten bleiben und werden bestandsgemäß als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Dieses sind notwendige Einrichtungen für die Auszubildenden im südlich gelegenen Ausbildungspark.

Die Sporthalle wird durch Baugrenzen bestandsgemäß gesichert.

3.5 Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Im südöstlichen Teil des Plangebietes sollen die Flächen der bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen als öffentliche Flächen gesichert werden und werden daher als Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Pumpstation“ festgesetzt.

An die öffentliche Abwasserpumpstation sind die Gebäude des Ausbildungsparks und die Grundstücke an der Straße Söllbrock schmutzwassertechnisch angeschlossen. Diese Grundstücksflächen befinden sich in der Verwaltung der Entsorgungsbetriebe.

Das bestehende Regenrückhaltebecken dient der Regenentwässerung des Ausbildungsparks. Als Notüberlauf für das bei Starkregenereignissen auf den Gewerbegebietsflächen

nicht zu versickernde Niederschlagswasser ist die Anlage eines neuen privaten Regenversickerungsbeckens nördlich davon vorgesehen. Die Festsetzung der dafür vorgehaltenen Fläche erfolgt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenversickerung (Weiteres zur Entwässerung siehe Kap.5).

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird nördlich der Erschließungsstraße eine Fläche für die Anlage einer Gas-Druck-Regelstation festgesetzt.

3.6 Private Grünfläche

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche (PG) festgesetzt. Die Grünfläche übernimmt eine Pufferfunktion zwischen den bebauten Flächen im Ausbildungspark und den östlich angrenzenden Naturschutzflächen (Naturschutzgebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“). Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen größeren Bäume sind zu erhalten.

Als Notüberlauf für das bei Starkregenereignissen auf den Gewerbegebietsflächen nicht zu versickernde Niederschlagswasser ist die Anlage eines neuen privaten Regenversickerungsbeckens im südlichen Teil vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenversickerung. Es ist zu verhindern, dass Niederschlagswasser aus dem Versickerungsbecken in die östlich angrenzenden Naturschutzflächen gelangt. Zu diesem Zweck ist innerhalb der privaten Grünfläche die Anlage einer bis zu 50 cm hohen Verwallung um die Versickerungsflächen herum zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 7).

3.7 Erhaltungs- und Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zu Bepflanzungen getroffen. Neben der Sicherung einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung mit positiven Effekten für die örtliche Fauna und Flora wirken diese Festsetzungen gleichermaßen positiv auf die örtlichen Klima- und Wasserverhältnisse, indem Temperaturextreme gemildert sowie Stäube und Schadstoffe gebunden werden und der Niederschlagsabfluss verzögert wird.

Bei Bepflanzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Leitungstrassen von Bäumen und Sträuchern frei zu lassen sind und die erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Wertvolle Teile des vorhandenen Baumbestandes werden zur Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes mit einem **Erhaltungsgebot** belegt. Die Festsetzung, dass nach Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, soll gewährleisten, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion übernimmt (s. textliche Festsetzung 8).

Im nördlichen Anschluss wurde der Wall am westlichen Plangebietsrand durch einen aufgeschütteten Sichtschutzwall zur B 207 n durch den Vorhabenträger (KWL GmbH) ergänzt. Auf der als **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (1)** festgesetzten Fläche, sind die vorhandenen Gehölze zu unterhalten und der Wall auf mind. 70 % der Fläche mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im nordwestlichen Bereich ist der Wall so angelegt, dass vier direkt an der B 207n vorhandene Bäume erhalten bleiben können. Zum Schutz der Bäume sind im Kronentraufbereich Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die gehölzfreien Flächen und die 3 m breiten Baumstreifen sind als artenreiche Krautsäume anzu-

legen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten (s. textliche Festsetzung 9). Als Lebensraum für die Zauneidechse soll im Bereich der gehölzfreien Fläche südlich der vier zu erhaltenden Bäume ein Wall aus einem Sandkiesgemisch in einer Länge von 20 m, einer Breite von 3 m und mit einer Höhe von 1 m angelegt werden (Weiteres siehe Umweltbericht).

Nördlich entlang der Erschließungsstraße im westlichen Abschnitt soll der bestehende Vegetationsbestand erhalten und mit Anpflanzungen ergänzt werden. Daher wird parallel zur Straße eine 7 m breite **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (2)** festgesetzt. Als Ergänzung ist die Fläche mit einer fünfreihigen Strauchpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. textliche Festsetzung 10).

Für die in diesen Bereichen vorhandenen unterirdischen Strom-, Gas- und Wasserleitungen ist die sachgerechte Unterhaltung zu gewährleisten. Daher erfolgt mit beiden Anpflanz- und Erhaltungsflächen teilweise eine überlagerte Festsetzung von Flächen, die mit **Leitungsrechten** zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Am Ostrand des Gewerbegebietes wird eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** in einer Breite vom 10 m festgesetzt, die vollflächig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern sowie mit mindestens 20 Laubbäumen in einem Abstand von 10 - 12 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Durch die Anpflanzungen soll eine Abschirmung und dichte Eingrünung und somit ein verträglicher Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet gewährleistet werden (s. textliche Festsetzung Nr. 11).

Planungsziel ist weiterhin, durch beide Teilbereiche ein gemeinsames Gewerbegebiet bis zu der östlichen Grenze zu entwickeln, die im Mediationsverfahren mit den Naturschutzverbänden vereinbart wurde. Es handelt sich nach der Teilung um zwei eigenständige Bebauungspläne. Es ist beabsichtigt, dass der Teilbereich II schnell umgesetzt wird und hier der endgültige Pflanzstreifen nach Osten erfolgen soll. Die Festsetzung des Pflanzstreifens im Teilbereich I erfolgt, falls aus irgendeinem Grunde die Rechtskraft des anschließenden Bebauungsplans für den Teilbereich II nicht oder wesentlich verzögert eintritt. Für diesen Fall ist mit der Festsetzung gewährleistet, dass eine dichte Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft nach Osten und somit ein verträglicher Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet erfolgt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass **je 1.000 m² Grundstücksfläche** ein Laubbaum und auf jeder oberirdischen Stellplatzanlage mit 20 oder mehr Stellplätzen für **je angefangene sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes nach jedem sechsten Stellplatz wird eine weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Stellplatzanlagen durch Baumkronen sichergestellt. Es wird ökologisch wirksames Grünvolumen geschaffen, das unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt und damit den negativen Effekten versiegelter Verkehrsflächen entgegenwirkt. Die großkronigen Laubbäume stellen eine Gliederung und optisch wirksame Bepflanzung dar, wodurch eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage erreicht wird (s. textliche Festsetzungen 13 und 14).

Im Bereich der Gewerbegebiete östlich der Sporthalle sind die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließungsstraße durchgängig mit einer mindestens **1 m hohen und 1 m brei-**

ten Laubholzschnitthecke oder sonstigen Strauchpflanzung gemäß vorgegebener Artenliste zu begrünen. Damit soll eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke und ein Sichtschutz zum südlich angrenzenden Ausbildungspark gewährleistet werden. Die Anlage von Zäunen ist nur zusätzlich und nur auf der grundstückszugewandten Seite der Hecke zulässig. Damit ein Einblick auf die Gewerbegrundstücke von und zur Straße möglich bleibt, dürfen Zäune die Hecke überragen, wenn sie blickdurchlässig sind. Um das Farbspektrum für Zäune einzugrenzen und eine landschaftsgerechte Gestaltung zu gewährleisten, gilt außerdem, dass Zäune nur in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig sind. Zur Sicherstellung der Erschließung, kann die Hecke für notwendige Zufahrten je Grundstück maximal 2x bis zu einer Breite von jeweils 5 m unterbrochen werden (s. textliche Festsetzung 12).

Für eine ansprechende Gestaltung wird außerdem bestimmt, dass **Müllbehälterstandorte durch Hecken** und / oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht mit einer Höhe von mindestens 1,60 m abzuschirmen sind (s. textliche Festsetzung 15).

Die Verwendung **standortgerechter einheimischer Laubgehölze** für Baum- und Strauchpflanzungen wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen unter den gegebenen Standortverhältnissen optimal entwickeln und als Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können sowie das Lokalklima positiv beeinflusst wird. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen, insbesondere viele Insektenarten. Einheimische Laubgehölze benötigen darüber hinaus einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem gibt es kaum Ausfall bei neu gesetzten Pflanzen.
Die vorgegebene Mindestpflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume von mindestens 12 m² und der Schutz gegen Befahren, sichern die Standortbedingungen und damit die Entwicklung und die langfristige Erhaltung der Bäume (s. textliche Festsetzung 16).

3.8 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes dienen.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und optische Störungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Wand- und Dachflächen aus Metall farblich matt zu behandeln sind und glasierte und engobierte Dacheindeckungen ausgeschlossen sind. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig (s. textliche Festsetzung 22).

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes einzuschränken, sind über die Traufe hinausragende und mit ihrer Oberkante eine Höhe von 31 m über NHN (= ca. 15 m über Gelände) überschreitende Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig, freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen auf eine Höhe von 20 m über NHN (= ca. 4 m über Gelände) beschränkt sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgeschlossen.

Für Leuchtwerbungen wird festgesetzt, dass nur staubdichte Ausführungen zu verwenden sind. Dies dient dem Schutz von Insekten, da ein Eindringen verhindert wird (s. textliche

Festsetzung 23).

4 Erschließung

4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Fuß- und Radverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Verlängerung der Straße Am Flugplatz, die im Süden von der B 207 n abzweigt und auch der Erschließung des Ausbildungsparks dient. Die im Zuge des Baus der B 207 n neu geschaffene Anschlussstelle befindet sich südlich in ca. 300 m Entfernung. Über die B 207 n ist eine Anbindung an die Bundesautobahn A 20 (in ca. 1,5 km Entfernung) gegeben. Ein direkter Anschluss der Gewerbegebietsgrundstücke an die B 207 n ist gemäß Planfeststellungsbeschluss nicht zulässig und durch den bereits vorhandenen und zu erhaltenden Wall auch nicht möglich.

Für die Erschließung der **Gewerbegebietsflächen** verläuft die Erschließungsstraße (Dachbau-Straße) weiter am südlichen Plangebietsrand in Richtung Osten, knickt im letzten Teilstück nach Norden ab und endet dort mit einem Wendekreis. Die Erschließung direkt südlich angrenzender Grundstücke des Ausbildungsparks soll mit Ausnahme des Grundstücks der Dachdeckerinnung (im Westen gegenüber der Sporthalle, Flurstück 31/16) nicht über diese Straße erfolgen, sondern über den Ausbildungspark von Süden her. Daher wird der überwiegende Verlauf der Erschließungsstraße zum Ausbildungspark nach Süden und nach Osten hin als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Es ist vorgesehen, auf der Südseite einen Zaun zum Ausbildungspark zu errichten und damit den Ausbildungspark vom Gewerbegebiet bzw. von der öffentlichen Erschließungsstraße zu trennen. Der Zugang vom Ausbildungspark zur Sporthalle wird durch ein Tor (während der Unterrichtszeiten nutzbar, abschließbar) gewährleistet.

Für die Anbindung der bestehenden und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geplanten Hallen sowie des Segelflugvereins auf dem **südlichen Flughafengelände** ist ein Abzweig der Erschließungsstraße Richtung Norden westlich der Sporthalle vorgesehen, der ebenfalls mit einem Wendekreis endet.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen beträgt überwiegend zwischen 13,8 m im westlichen Teil und 12,8 m im weiteren Verlauf nach Osten sowie 12,55 m im Bereich der Erschließungsstiche nach Norden. Für den Ausbau der Straße stehen damit ausreichende Flächen zur Verfügung für die Anlage einer 7 m breiten Fahrbahn und von 4 m breiten Entwässerungsmulden sowie eines durchgehenden 1,8 m breiten Fußweges. Im Bereich der Erschließungsstiche nach Norden sind Streifen in einer Breite von 2,75 m zur wechselseitigen Anlage von Parkplätzen mit Baumpflanzungen möglich. Hier wäre ausreichend Platz für 5 Lastzüge (Lkw + Anhänger) oder 7 große Sattelzüge. Die mögliche Gestaltung der Straßenprofile ist unverbindlich im Schnitt auf der Planzeichnung dargestellt. Die Details zum Ausbaustandard der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden im weiteren Verfahren festgelegt. Der Sicherheits- bzw. Seitenstreifen auf der Seite ohne Fußweg sollte möglichst mindestens 1 m breit sein, um die Unterbringung von Verkehrsschildern zu sichern, insbesondere wenn die angrenzenden privaten Grundstücksflächen eingezäunt werden.

Im Teilabschnitt vor der **Sporthalle** ändert sich der Straßenquerschnitt. Aufgrund des Platzmangels und aus Verkehrssicherheitsgründen wird vor der Sporthalle auf einen Parkstreifen mit Baumpflanzungen sowie auf die Anlage von Entwässerungsmulden verzichtet (s. unverbindlicher Schnitt B - B´ auf der Planzeichnung). Der Fahrbahn behält jedoch eine durchge-

hende Breite von mindestens 7 m, der Fußweg ist in diesem Teilabschnitt auf 2,3 m verbreitert.

Für den Anschluss des Gewerbegebietes wird die Straße „Am Flugplatz“ in Richtung Norden verlängert. Auf der Westseite wird der Fußweg weitergeführt und mit dem gemeinsamen Fuß- und Radweg entlang der B 207 n mittels zweier Durchgänge (im Süden bereits vorhanden, im Norden geplant) verbunden. Auf einen Lkw-Parkstreifen kann in diesem Straßenabschnitt verzichtet werden. Für die Möglichkeit der Anlage von Lkw-Parkplätzen steht nördlich der Handwerkstraße weiterer Straßenraum zur Verfügung. Hier sind Parkplatzflächen möglich, die ausreichend Platz für 2 Lastzüge (Lkw + Anhänger) oder 3 große Sattelzüge bieten. Der Straßenseitenraum im Westen soll für die Anlage einer Versickerungsmulde genutzt werden. Der vorhandene Sichtschutzwall soll erhalten bleiben (s. unverbindlicher Schnitt C – C` auf der Planzeichnung). Die Erschließung direkt östlich angrenzender Grundstücke des Ausbildungsparks soll auch hier nicht über diese Straße erfolgen. Daher wird der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten hier fortgesetzt.
Die neue Erschließungsstraße kreuzt in spitzem Winkel die vorhandene Straße Am Wasserwerk. Hier ist baulich eine Trennung herzustellen.

Die Aufteilung der Straßen und der konkrete Straßenausbau (Fahrbahn, Gehweg, Parkstände, Seitenstreifen) werden im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Darüber ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu entscheiden. Im Bebauungsplan werden ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des **Ausbildungsparks** erfolgt über eine zentrale Zufahrt von der Straße Am Flugplatz ca. 90 m südlich.

Die **Anbauverbotszone** der B 207 n wurde gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. 1206) nachrichtlich übernommen. Danach sind in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 207 n die Errichtung von Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Die Anbauverbotszone verläuft im vorliegenden Fall im Gewerbegebiet innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsfläche mit der Nummer (1). Der Wall sowie die Bäume und Anpflanzungen sind zu erhalten.

4.2 Erschließung der Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die Erschließung der **Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung** kann von Norden über die neue Erschließungsstraße und der in Verlängerung nach Osten über die Gewerbegebiete und nach Süden über die private Grünfläche festgesetzten Flächen mit einen **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck erfolgen oder direkt von Süden über die Straße Söllbrock.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben; sie entspricht bezüglich der Bedienungshäufigkeit den vorgegebenen Standards des aktuell gültigen Nahverkehrsplans (RNVP). Der im RNVP vorgegebene Erschließungsstandard wird nicht erfüllt, da die nächstgelegene Haltestelle mehr als 500 m entfernt liegt.

Die **Bushaltestelle** "Schanzenbergweg" befindet sich in der Straße "Am Flugplatz" und wird von der Linie 6 in einem 30-Minuten-Takt bedient. Der Linienweg verläuft im Zuge der B 207 n und ist vom Bebauungsplan nicht betroffen.
Die Entfernung von der Haltestelle bis zum östlichen Ende der Erschließungsstraße beträgt ca. 880 m. In den im 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck (2. RNVP-HL 2004-2009) definierten Standards beträgt die Haltestellenentfernung in Gebieten ohne öffentliche Handels- und Dienstleistungseinrichtung maximal 500 m.
Da die Grundstücksparzellierung der Gewerbegebietsflächen jedoch noch nicht feststeht, ist nicht klar, ob Fußgänger bis zum östlichen Ende der Erschließungsstraße gehen müssen. Die Entfernung kann sich daher noch verringern.

Neben der Anbindung an den straßengebundenen ÖPNV ist über den Haltepunkt "Flughafen" auch eine Anbindung an den **schienengebundenen Nahverkehr** gegeben.

5 Ver- und Entsorgung

Das ehemalige Kasernengelände ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und werden beibehalten.

Die im westlichen Planbereich innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und GE 3 verlaufenden vorhandenen Strom-, Gas- und Wasserleitungen werden durch die Festsetzung von **Leitungsrechten** zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert.

5.1 Schmutzwasser

Bei den vorhandenen Schmutzwasserleitungen handelt es sich um private Leitungen. Für die Schmutzwasserentsorgung des B-Plangebietes sind neue Kanäle erforderlich. Das neue Schmutzwasserkanalsystem wird innerhalb der Erschließungsstraße verlegt.

Die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu errichtende öffentliche Schmutzwasserleitung zum vorhandenen Pumpwerk Blankensee. Dieses Pumpwerk verfügt über eine ausreichende Kapazität bzw. kann entsprechend angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung ist diese Anlage zu überprüfen.
Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes durch die Hansestadt Lübeck im Jahre 1981 wurde für das ehemalige Kasernengelände eine Abwassermenge von 14 l/s berücksichtigt, von der zur Zeit noch 10 l/s für das Gewerbegebiet vorgehalten werden können. Diese Menge darf nicht überschritten werden. Der entsprechende Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Für die innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße verlaufenden privaten Entsorgungsleitungen (u.a. zur Sporthalle) ist ein Umschluss erforderlich. Eine Kreuzung der öffentlichen Straßenfläche mit privaten Entsorgungsleitungen soll vermieden werden. Die Sporthalle wird daher an die neue Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Notwendige private Leitungen sind durch einen Gestattungsvertrag zwischen dem Nutzer und der Hansestadt Lübeck zu regeln. Nicht mehr erforderliche Leitungen sind zu entfernen.

Zur Sicherung der Leitungstrassen für den Anschluss an das Schmutzwasserpumpwerk werden in Verlängerung der neuen Erschließungsstraße nach Osten über die Gewerbegebiete und über die private Grünfläche entsprechende Flächen mit einen **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck festgesetzt.

5.2 Oberflächenentwässerung

Bestand

Bisher wurde das gesamte Regenwasser der versiegelten Flächen des Plangebietes gesammelt und über Kanalleitungen dem südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Becken wurde 1978 mit einem Stauvolumen von 700 m³ errichtet. Die genehmigte Ablaufmenge beträgt 200 l/s. Der Ablauf erfolgt über eine Rohrleitung und wird weiter südlich in den Blankenseebach eingeleitet. Der genehmigte Spitzenabfluss beträgt 284 l/s und die Jahreseinleitmenge 9.144 m³/a. Neben der Regenwasserentwässerung des ehemaligen Kasernengeländes ist auch die Entwässerung des Ausbildungsparks an das Rückhaltebecken angeschlossen.
Der RW-Ablaufkanal verläuft südlich der Straße Söllbrock über private Grundstücke. Die vorhandene Trasse ist durch eine Eintragung von Dienstbarkeit und Baulast zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck in den Grundbüchern gesichert.

Planung

Für den geplanten Gewebepark ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit einer dezentralen Versickerung vorgesehen. Die öffentliche und private Regenentwässerung werden strikt getrennt.

Öffentliche Regenentwässerung

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über straßenbegleitende Mulden, die so zu bemessen sind, dass der erforderliche Rückhalteraum für Starkregenereignisse in den Versickerungsanlagen selbst bereitgestellt wird. In einer Vorstudie wurden verschiedene Aufteilungen von straßenbegleitenden Mulden und Parkplätzen untersucht. Bei einem Anteil von 80 % Muldenlänge zu 20 % Parkplatzlänge entlang der Erschließungsstraßen kann auf einen zusätzlichen Stauraum außerhalb der Straßengebietsgrenzen verzichtet werden.
Die Flächenverfügbarkeit für die Anlage von Entwässerungsmulden im Straßenprofil wurde bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt (s. Kap. 4.1).

Private Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Für die Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassers, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, steht darüber hinaus ein Versickerungsbecken innerhalb der privaten Grünfläche zur Verfügung. Je 100 m² Grundstücksfläche sind dafür 1,5 m³ Überstauvolumen im Bereich des Regenversickerungsbeckens zulässig (s. textliche Festsetzung 17).

Durch die nun festgesetzte dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken wird das Wasser an Ort und Stelle „verbraucht“ und gelangt nicht in die Vorflut wodurch Vorfluteinrichtungen entlastet werden. Durch verzögerten Abfluss wird Wasser versickert und verdunstet, so dass die Grundwasserneubildung gefördert wird. Der versickerte

Anteil des Oberflächenwassers wird durch Bodenfilterung sehr effektiv von Phosphaten befreit. Die Entlastung des Blankensees beträgt für die versickerte Menge Regenwasser 100%.

Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken möglich. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. Die Kosten trägt der Bauherr. Es sind verschiedene bauliche Anlagen möglich, z.B. begrünte Versickerungsmulden, Sickerschächte, Absetzschächte mit Rigolensystem oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme.

Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes und damit die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung ist durch einen geotechnischen Bericht (Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, 16.04.2013) erfolgt. Es wurden 16 Sondierbohrungen bis 4,0 m Tiefe durchgeführt.
Es ist flächenhaft über das gesamte Plangebiet ein ausreichend sickerfähiger oberflächennaher Sandhorizont vorhanden. Im Plangebiet sind überwiegend Grundwasserflurabstände von >2,0 m vorhanden. Im nordöstlichen Bereich betragen die Grundwasserflurabstände lediglich 1,0 m, so dass hier die Planung von Versickerungsanlagen und ggf. eine Vorbehandlung des Regenwassers sorgfältig untersucht werden muss. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen kann ein Wasserdurchlässigkeitswert der Sande von kf = 8 x 10^{-5} m/s angesetzt werden.

Bei der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8 stehen noch ca. 20 % der Grundstücksflächen für die Platzierung von Versickerungsanlagen zur Verfügung. Nach dem Merkblatt DWA A-138 bzw. dem Arbeitsbericht der DWA-Arbeitsgruppe ES-3.1 ist für eine dezentrale Versickerung je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und Beschaffenheit der Versiegelung eine Fläche von 5 bis 15 % der angeschlossenen abflussliefernden Flächen erforderlich. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 ist diese Bedingung erfüllt.

Die Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind mindestens auf ein 5-jähriges Ereignis auf Basis aktueller Niederschlagsdaten zu bemessen. Die Versickerung hat vorzugsweise über Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone zu erfolgen. Bei unterirdischen Anlagen ist der Mindestabstand zum Grundwasser einzuhalten und je nach Belastungsgrad des anfallenden Niederschlagswassers eine Vorbehandlung nach einschlägigen Regelwerken vorzusehen.

Wassermengen aus Starkregenereignissen sind durch zusätzlichen Rückhalteraum weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Es ist ein Überstauvolumen für ein 30jähriges Starkregenereignis vorzuhalten (Vorschlag der DWA-Arbeitsgruppe ES-3.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“). Ggf. kann dies durch "Überdimensionierung" der Versickerungsanlagen erfolgen. Bei begrenzten Möglichkeiten können Überlaufwassermengen auf eine eigens dafür vorgehaltene Fläche mit Versickerungsbecken im Bereich der privaten Grünfläche abgeleitet werden. Bei der konkreten Entwässerungsplanung für die Gewerbeflächen sind entsprechende Vorflutleitungen einzuplanen. Ggf. sind Leitungsrechte auf den jeweiligen Grundstücken zu bestellen.
Eine konkrete Bemessung muss im Zuge der Entwässerungsanträge erfolgen. Die maximale Ableitungsmenge für Notüberläufe ist begrenzt auf 15 l/m² und wird entsprechend mit 1,5 m³ Überstauvolumen im Bereich des Regenversickerungsbeckens für je 100 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Versickerungsnachweise für die anfallenden Niederschlagswassermengen und die Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse wurden gutachterlich ermittelt (Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Ing.-Büro Dr. Lehners + Wittdorf, Lübeck, September 2013).

Eine Gefährdung des Trinkwassers besteht nicht, da nur in den oberen Grundwasserleiter versickert wird aus dem kein Trinkwasser entnommen wird. Außerdem erfolgt eine Vorbehandlung (Filterung) des Niederschlagswassers durch Versickerung durch eine belebte Oberbodenzone. Es wurde eine Bewertung gemäß DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vorgenommen, die die Belastungen aus Luft und angeschlossenen Flächen berücksichtigt. Mit einer dezentralen Versickerung über die belebte Bodenzone ist der Emissionswert für das Grundwasser eingehalten.

Der Eintrag von Schadstoffen in den oberflächennahen Grundwasserleiter wird mit einer Versickerung durch eine belebte Bodenzone verhindert. Eine besondere Regenwasserbehandlung ist nach dem Bewertungsverfahren im Merkblatt DWA-M 153, Anhang B bei einer dezentralen Versickerung Typ D1b für das Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Für die Einleitung in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Sowohl für die Versickerung des Regenwassers von den Straßenflächen als auch des Regenwassers von den Privatgrundstücken sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (mind. acht Wochen vor Baubeginn) zu stellen. Die Anträge müssen die Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Lage und Ausführung der Versickerungseinrichtung enthalten. Mit dem Bau der Anlagen darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Altlastenfreiheit im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung durch Bodensondierungen incl. chemischer Analytik nachzuweisen (vgl. auch Kap. 6).

Während der Bauausführung sind die Qualitätssicherung für die eingesetzten Baustoffe (Böden, Sickerrohrleitungen, Transportleitungen, Schächte) sowie die Überwachung des fachgerechten Einbaus zwingend erforderlich.

5.3 Löschwasserbedarf

Die Feuerwehr der Hansestadt Lübeck weist darauf hin, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der **Löschwasserbedarf** sowie die erforderlichen Hydrantenabstände nach den Richtlinien des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW-Richtlinien) W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 in der jeweils aktuellsten Fassung vorzusehen sind.
Der auf Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Eckdaten (Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung, die Zahl der Vollgeschosse und die mögliche Geschossflächenzahl) ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.

Die Stadtwerke Lübeck weisen darauf hin, dass zur Bereitstellung der Löschwassergrundschutzmenge von 96 m³/h (nach Tabelle der W 405) bei kleiner Brandausbreitungsgefahr, eine Leitungsverstärkung im vorgelagerten Netz notwendig ist. Durch das vorhandene Leitungsnetz kann die benötigte Löschwassermenge nicht zur Verfügung gestellt werden.
Die Kosten für die Leitungsverstärkung sind gemäß der Vereinbarung -Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Lübeck, § 2 Absatz 1- von der Hansestadt Lübeck zu tragen.

5.4 Gasleitungen

Im östlichen Bereich verläuft durch das Plangebiet (GE 2 und GE 6) von Nordosten zur Gasverteilungsstation südlich der Erschließungsstraße (Flurstück 31/29) eine Hauptgasleitung. Zur Sicherung einer verlegten Trasse wird am Südrand des Plangebietes in Verlängerung der Erschließungsstraße eine Fläche mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten des Flurstückes 31/29 festgesetzt. In Verlängerung nach Osten kann die verlegte Leitung am Rand der im Teilbereich II geplanten Gewerbegebietsflächen weitergeführt werden. Außerhalb des Plangebietes könnte dann der Anschluss nach Norden erfolgen.
Die Kosten für eine Verlegung sind vom Verursacher zu tragen.

Am westlichen Rand verläuft parallel zur B 207 n innerhalb des Gewerbegebietes 1 eine vorhandene Gasleitung. Diese wird durch die Festsetzung eines **Leitungsrechtes** zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.5 Nahwärmenetz

Im Ausbildungspark ist bereits ein Nahwärmenetz vorhanden. Daher sind günstige Voraussetzungen für einen Anschluss des Gewerbegebietes vorhanden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zum Anschlusszwang erfolgt nicht, weil dazu kein verbindliches Klimaschutzkonzept vorliegt.

6 Altlasten / Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes wurden aufgrund der Nutzungsgeschichte mehrere Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgewiesen, die bereits Gegenstand früherer umwelttechnischer Untersuchungen waren.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung besteht an zahlreichen Stellen im Plangebiet Kontaminationsverdacht, wobei als potenzielle Schadstoffe Mineralöl, Benzin und Munitionsreste in Frage kommen.

Für das Plangebiet inklusive angrenzender Bereiche wurde eine Aktualisierung der Altlastensituation durch Auswertung und Zusammenführung sämtlicher vorliegender Gutachten durchgeführt sowie Empfehlungen für weiteren Handlungsbedarf gegeben (Hanseatisches Umweltkontor, September 2013).

Im Bereich des Plangebietes sind 4 ALVF dokumentiert. Sowohl eine ehemalige Verladerampe / Gleisanlage am östlichen Plangebietsrand (innerhalb der Planstraße) als auch ein nordwestlich der Sporthalle gelegenes ehemaliges Munitionslager wurde 2001 zurückgebaut. Eine am östlichen Plangebietsrand befindliche Trafostation steht noch. Da hier zukünftig Leitungen verlaufen und das Gebäude nicht mehr in Funktion ist, wird diese im Zuge der Erschließungsmaßnahme zurückgebaut werden. (Näheres siehe Umweltbericht Kap. 9.2.4.1).

Der Altlastenverdacht hat sich nach Abschluss der orientierenden Untersuchungen für die innerhalb des B-Plans liegenden bzw. angrenzenden ALVF insgesamt nicht erhärtet. Es wurden keine Altlasten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des B-Plans oder der angrenzenden Flächen nachgewiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gesamtfläche mit Kleinbohrungen jedoch nur punktuell (orientierend) untersucht worden ist, bestehen geringe Restrisiken durch mögliche Bodenverunreinigungen auf Flächen außerhalb der untersuchten Verdachtsflächen.
Im Zuge der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im Jahr 2013 jedoch neunzehn Rammkernsondierungen durchgeführt (Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, April 2013), bei denen es ebenfalls keine Anhaltspunkte auf Altlasten gab. Die Untersuchung wurde begleitet vom Munitionsräumdienst.
Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Altlastenfreiheit im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung durch Bodensondierungen incl. chemischer Analytik nach LAGA TR 20 nachzuweisen. Die dazu erforderliche Sondierungsdichte ist im Vorwege mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung (Brachfläche) und der geplanten gewerblichen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es wird jedoch empfohlen, vor der Ausführung von Erdarbeiten repräsentative Mischproben aus den Aushubbereichen zu erstellen und diese im Hinblick auf eine Verwertbarkeit des Bodenaushubs gemäß den Vorgaben der LAGA zu untersuchen.

Für den Fall, dass Auffälligkeiten oder erhöhte Schadstoffgehalte im Boden angetroffen werden, sind die Erd- und Tiefbauarbeiten unter vor-Ort-Überwachung eines nachweislich altlastenerfahrenen Sachverständigen zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Trennung und Entsorgung des auffälligen Aushubmaterials zu gewährleisten. LAGA-Z-Böden sind fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Vorsorgewerte des Anhangs II der Bundesbodenschutzverordnung zu unterschreiten. Es wird empfohlen, eine Beweissicherung der Baumaßnahme nach Abschluss der Erdarbeiten durchzuführen, um die Altlastenfreiheit der Baugrundstücke zu bestätigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein ist frühzeitig einzubinden - sofern kein Nachweis für eine Kampfmittelfreiheit vorliegt-, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

7 Immissionsschutz

7.1 Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes und somit u. a. des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Diesbezüglich schreibt das Trennungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das BImSchG definiert als schutzbedürftige Gebiete u.a. öffentlich genutzte Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Freizeitgebiete (unabhängig von der baurechtlichen Gebietseinstufung). Insofern ist der südlich benachbarte Ausbildungspark im Sinne des BImSchG als schutzbedürftiges Gebiet anzusehen.

Als weitere schutzbedürftige Gebiete sind wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete zu berücksichtigen.
In Gewerbegebieten ist fast ausschließlich Lärm die maßgebliche Emission. Es kann davon ausgegangen werden, dass stark staubende oder sonst die Luft in hohem Maße verunreinigende Betriebe fast nur in Industriegebieten zulässig sind. Zudem ist für diese Betriebe zusätzlich die TA Luft im konkreten Genehmigungsverfahren anzuwenden, die unter Berücksichtigung umliegender schutzbedürftiger Nutzungen einen hinreichenden Immissionsschutz sicherstellt.
Bezüglich stark geruchsemittierender Betriebe kann– sofern sie aufgrund ihrer Typik in einem Gewerbegebiet zulässig sind – die Ansiedlung im konkreten Einzelfall auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 BauGB im Genehmigungsverfahren verhindert werden. Danach sind Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Den Belangen des Lärmschutzes wurde durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete gemäß DIN 45 691 entsprochen (weiteres siehe Kap. 7.2). Mit den festgelegten Emissionskontingenten kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden (s. textliche Festsetzung 5).

Die Festsetzung von Emissionskontingenten basiert letztlich auch auf dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Bei einer entsprechenden Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Emissionsverhalten der Betriebe (hier durch Festsetzung von Emissionskontingenten) kann ein Gewerbegebiet neben einer bestehenden Kleingemengelage wie im Falle des Ausbildungsparks - in der den vorhandenen Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen der Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet zugemessen wird - ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz festgesetzt werden.

Die Betroffenheit der unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebiete wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Hierzu besteht eine Vielzahl von Spezialvorschriften, die zu berücksichtigen waren. Dadurch ist eine ausreichende Berücksichtigung dieser Gebiete gewährleistet. U.a. wurde zur Bewertung der Stickstoffdepositionen im Bereich des östlich gelegenen FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee die Zusatzbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet gutachterlich ermittelt und eine Festsetzung zur Vermeidung zusätzlicher Stickstoffdepositionen getroffen (s. textliche Festsetzung 4). (Weiteres siehe Kap. 3.1 und Umweltbericht).

Es gibt keine gesetzlich geregelten, verbindlichen Grenzwerte hinsichtlich einzuhaltender Schallschutzpegel in Naturschutzgebieten. Die Auswirkungen der vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen auf geschützte Arten wurde in der FFH-Verträglichkeitsstudie (Lutz 2013b, Hamburg, Oktober 2013) mit dem Ergebnis, dass die Lärmemissionen für die hier zu beachtenden Arten ohne Bedeutung sind, bewertet. Für weitere vorkommende Tierarten (die nicht in der FFH Verträglichkeitsstudie untersucht wurden) sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.

Die Nutzung des angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ zur Erholung durch den Menschen steht nicht im Vordergrund. Dennoch findet eine landschaftsbezogene Erholung auf Reit- und Wanderwegen statt. Bei der Grönauer Heide handelt es sich um ein Naturschutzgebiet, das über ein begrenztes Wegenetz verfügt und aufgrund der Festlegungen in der Verordnung des Naturschutzgebiets nur

eine eingeschränkte Erholungsnutzung ermöglicht. In erster Linie dient die Grönauer Heide der wohnumfeldbezogenen Feierabenderholung und ist durch den Flughafen vorbelastet.
Die lärmbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet werden in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung insgesamt als gering eingestuft. An dieser Stelle wird den betrieblichen Belangen und den Arbeitsplatzeffekte der Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Erholungsnutzung gegeben.

Wesentliche Auswirkungen auf wichtige Verkehrswege (hier die westliche angrenzende B 207 n) sind nicht erkennbar.
Wesentliche Auswirkungen auf öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude im Bereich des nördlich gelegenen Flughafengeländes sind ebenfalls nicht erkennbar. Die Abstände sind ausreichend, so dass besondere Vorkehrungen nicht erforderlich sind.

7.2 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Betrachtung zusammenhängender schalltechnischer Belange eine schalltechnische Untersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, September 2013) durchgeführt, um die Verträglichkeit der Gewerbegebiete mit schützenswerten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu beurteilen und entsprechende Regelungen zur Bewältigung der Schallproblematik treffen zu können.
Bezüglich des Lärmschutzes wurde die Fragestellung des Schutzes der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen baulichen Anlagen vor Lärm durch die geplanten Gewerbegebiete (GE1 bis GE9) behandelt. Außerdem wurden für die geplanten Gewerbegebiete die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 infolge des summarischen Einwirkens von Gewerbe-, Flug- und Straßenlärm ermittelt. Das Gutachten berücksichtigt bereits die geplante Gewerbegebietserweiterung durch den Teilbereich II (B-Plan Nr. 10.05.00).

Ziel der Untersuchung war es ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und möglichen zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und den schutzwürdigen Nutzungen in dessen Nachbarschaft zu erarbeiten.

Im Einzelnen ergeben sich dazu folgende Aussagen:

1. Für die geplanten Teilflächen des Gewerbegebietes ist aus städtebaulichen Gründen u. a. zur Vermeidung eines sog. "Windhundrennens" eine Geräuschkontingentierung erforderlich. Dementsprechend wurden für die geplanten Gewerbegebiete Emissionskontingente gemäß DIN 45 691 (12/2006: Geräuschkontingentierung) ermittelt, mit denen in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28. August 1998 S. 503)) in den nachgeordneten folgenden Genehmigungsverfahren gewährleistet werden kann. (S. textliche Festsetzung 5).

2. Der in der DIN 18 005-1 (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (05/1987): Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für eine uneingeschränkte Auslastung eines Gewerbegebietes tagsüber aufgeführte Ansatz eines Emissionskontingentes in Höhe von 60 dB(A) führt an den Immissionsorten zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm. Tagsüber sind für die Gewerbegebietsteile GE1, GE2 und GE3 sogar noch höhere Emissionskontingente bis hin

zu 65 dB(A) möglich. Mit Verweis auf DIN 18 005-1 entspricht ein Emissionskontingent von 65 dB(A) einer uneingeschränkten Auslastung eines Industriegebietes.

3. Nachts würde das einer uneingeschränkten Auslastung von Gewerbegebieten entsprechende Emissionskontingent von 60 dB(A) zu erheblichen Überschreitungen der IRW gemäß TA Lärm an einigen der ausgewählten Immissionsorten (IO) vor allem in Lübeck-Blankensee (Reines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109) und innerhalb des Ausbildungsparks Blankensee (baugenehmigte Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes) führen.
   Mit den ermittelten Emissionskontingenten nachts sind für die Baugebiete u. U. (je nach anzusiedelndem Gewerbe und in Abhängigkeit von der geplanten Betriebsweise) Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, dass sie möglichst in die Richtungen Ortsteil Blankensee und Ausbildungszentrum schallabschirmend wirken. Nachts betriebene Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z. B. Wandlüfter; aus betrieblichen Gründen geöffnete bzw. oft zu öffnende Tore und Türen lauter Räume) sollten so angeordnet werden, dass sie nicht direkt in Richtung Ortsteil Blankensee / Ausbildungspark Schall abstrahlen.
   Sollen nachts produzierende Betriebe mit intensiver Freiflächennutzung in einem der Gewerbegebiete angesiedelt werden, wäre ggf. eine in Richtung Ortsteil Blankensee / Ausbildungspark entsprechend wirksame Schallabschirmung (z. B. durch Gebäude) vorzusehen.

Im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich II (B-Plan 100500) wurde das dort geplante Gewerbegebiet bereits in die Geräuschkontingentierung einbezogen. Vorstehende Aussagen 2. und 3. gelten auch für dieses Gewerbegebiet.

4. Für definierte Richtungssektoren sind höhere Schallemissionen möglich. Dies wurde entsprechend DIN 45 691 durch Zusatzkontingente (zwischen 3 und 14 dB(A)) berücksichtigt (s. textliche Festsetzung 5). Wegen der großen Entfernungen der nächsten Wohnnutzungen konnten insbesondere nach Norden und Nordwesten höhere Schallkontingente festgesetzt werden.

5. Unbestritten gelten auch für die innerhalb der vorgesehenen Gewerbegebiete planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Büros) die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Aufnahme entsprechender weiterer Festsetzungen ist jedoch weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser ggf. vorhandene Konflikt als grundsätzlich lösbar erkannt. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Ein solcher Konfliktransfer ist grundsätzlich zulässig.

6. Unter Berücksichtigung

   a. der für die einzelnen Baugebiete ermittelten Emissionskontingente, die hier vereinfacht als Beurteilungspegel für den Gewerbelärm berücksichtigt wurden (Abschätzung zur sicheren Seite hin)

b. der für den Flughafen Lübeck festgesetzten Lärmschutzbereiche, anhand derer für die einzelnen Baugebiete die mittleren Beurteilungspegel für den Fluglärm ermittelt wurden und
c. der auf der Grundlage des für 2020 prognostizierten Kfz-Verkehrs auf der B 207n für den Straßenverkehrslärm ermittelten Beurteilungspegel

ergibt sich für planungsrechtlich mögliche Büronutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal der Lärmpegelbereich (LPB) V gemäß DIN 4109 und zwar für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Ermittlung der Lärmpegelbereiche für den Straßenlärm die im jeweiligen Baugebiet jeweils höchsten Beurteilungspegel am westlichen Rand zugrunde gelegt wurden. Für Gewerbelärm wurde ein ähnlich konservativer Ansatz gewählt (s. 6a)).

Dem LPB V ist gemäß DIN 4109 ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß für die Außenfassade (Außenwände einschließlich aller eingelassenen Bauteile) von Büroräumen von erf. R'w,res = 40 dB zugeordnet. Die Anforderung gilt nicht für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

Für herkömmliche Bauweisen sind damit für die Fenster - als die i. d. R. bezüglich der Schalldämmung schwächsten Bauteile in der Außenfassade - keine erhöhten Anforderungen zu erwarten.

Aus den o. g. Gründen werden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärm nur für diejenigen Baugebiete - GE1, GE2 und GE3 - erforderlich, für die der LPB V ermittelt wurde.
Für die als sensibler betrachteten Unterrichtsräume und ähnliche Räume ist innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein höheres Luftschalldämm-Maß von 45 dB, im übrigen Geltungsbereich ein Maß von 40 dB erforderlich.
Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch abschirmende Gebäude oder andere Maßnahmen ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird. In den Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Außenwandkonstruktionen gemäß DIN 4109 nachzuweisen (s. textliche Festsetzung 21).

8 Flächen und Kosten

8.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 12,1 ha.
Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Gewerbegebiet (GE) davon GE 1 11.400 m² davon GE 2 32.500 m² davon GE 3 14.800 m² davon Anpflanzung und Erhaltungsflächen 10.600 m² davon GE 4 4.010 m² davon GE 5 11.140 m² davon GE 6 7.650 m² davon GE 7 950 m ² davon GE 8 4.650 m² davon GE 9 2.100 m²	89.200 m²
Fläche für Sportanlagen	5.250 m²
Straßenverkehrsfläche	13.160 m²
Private Grünfläche	8.570 m²
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung davon Regenrückhaltebecken 3.180 m² davon Pumpstation 1.990 m² davon Gas-Druck-Regelstation 30 m²	5.200 m²
Gesamt	**121.380 m²**

8.2 Kosten

Es ist beabsichtigt, die entstehenden Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans auf den Grundstückserwerber und zukünftigen Eigentümer zu übertragen. Dazu wurde zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Erwerber ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser wurde bereits im Mai 2013 unterschrieben und der Bürgerschaft z.K. gegeben. Die Hansestadt Lübeck ist dabei weitgehend von allen Kosten freigehalten. Dieser Vertrag ist nicht Regelungsgehalt dieses Bebauungsplans.

Als laufende Kosten der Stadt ist die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.

Die Hansestadt Lübeck-Entsorgungsbetriebe tragen die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen soweit sie der Schmutzwasserbeseitigung dienen.

Die Kosten für die Leitungsverstärkung zur Bereitstellung der Löschwassergrundschutzmenge sind gemäß der Vereinbarung -Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Lübeck, § 2 Absatz 1- von der Hansestadt Lübeck zu tragen.

9 Umweltbericht

9.1 Vorbemerkung

9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der B-Plan 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I“ dient der Sicherung der bauleitplanerisch verbindlichen Grundlage für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Plangeltungsbereich.

Die ausführlich unter Kapitel 9.4 dargestellten wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden im B-Plan soweit möglich als Festsetzungen in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

In Bezug auf den Umweltbericht wird gemäß der mit dem Innenministerium abgestimmten Hinweise des Umweltministeriums Schleswig-Holstein vom 19.09.2005 vorgegangen.

9.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 10.03.00 der Hansestadt Lübeck „Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I“ sieht für die gewerblichen Bauflächen eine weitgehende Überbauung bzw. Umnutzung der Asphalt- und Freiflächen sowie der Sukzessionsfläche im Westen vor und soll damit die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes schaffen.

Den größten Teil der Flächen im Bereich des Gewerbeparks nehmen ca. 8,9 ha Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ein. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen, Flächen für Sportanlagen sowie Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Zusätzlich werden Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um den Erhalt des Gebietscharakters zu sichern und die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorzuhalten und die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, werden Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) ausgeschlossen.
Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, da diese zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen würden.

Die Ansiedlung von nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen wird ausgeschlossen, da es keine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der B 207n gibt.

Weiterhin wird als Maß der baulichen Nutzung für die zu überbauende Fläche eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude OK) wird in den Teilbereichen GE1, GE2, GE3 auf GE4 auf max. 31 m über NHN, im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches (GE5 und GE9) auf 41 m über NHN sowie in den Teilbereieichen GE6, und GE 8 auf 36 m NHN beschränkt. Im Teilbereich GE9 kann die Gebäudehöhe für einen Gebäudeteil auf einer Grundfläche von maximal 600 m^2 um bis zu 21 m, d. h. bis zu einer maximalen Gebäudeoberkante von 62 m über NHN überschritten werden.
Darüber hinaus werden Festsetzungen zu baugestalterischen Aspekten getroffen (vgl. Bebauungsplan).

9.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebiets von Lübeck und grenzt im Norden an den Flughafen Lübeck-Blankensee. Der B-Plangeltungsbereich umfasst den nördlichen Teil der ehemaligen Hanseaten-Kaserne mit Sporhalle, Sportplatz und sonstigen Freiflächen, die zum größten Teil durch den „Ausbildungspark Blankensee“ genutzt werden. Am Ostrand liegt zudem ein ca. 10 m schmaler Streifen der östlich an die ehemalige Kaserne angrenzenden „Grönauer Heide“ innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Der Gesamtumfang der Gewerbegebietsflächen im Rahmen des Bebauungsplans 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen Teilbereich I“ soll rund 8,9 ha betragen und kann der Planzeichnung des Bebauungsplans (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.
Auf den Flächen soll allgemeines Gewerbe entwickelt werden und über die B 207n, die Bundesautobahn BAB A 20 und über den Flughafen Lübeck an den überörtlichen Verkehr angebunden werden.

Grundsätzlich gilt für den Untersuchungsraum der Umweltprüfung, dass dieser durch den Plangeltungsbereich sowie die potenziell von den Auswirkungen betroffenen Bereiche vorgegeben ist.

Bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter ist der Untersuchungsraum je nach Erfordernis räumlich anzupassen.

9.1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

9.1.4.1 Landschaftsplan

Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck in der Fassung vom 04.03.2008 befindet sich das Plangebiet auf einer Fläche, die mit geplanter bzw. absehbarer Bebauung/ Nutzungsänderung gekennzeichnet ist. Östlich von dieser Fläche ist ein Prüfgebiet für eine mögliche Bebauung unter dem Vorbehalt der Umweltverträglichkeit ausgewiesen.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Landschaftsplan als Gewerbegebiet Airport Businesspark, 1. Bauabschnitt Bebauungsplangebiet, welches in der Prioritätenliste der Stadtplanung vom Sept./Nov. 2005 die Priorität I aufweist, angeführt.

Durch den Bebauungsplan 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen Teilbereich I“ werden die Zielsetzungen des Landschaftsplans berücksichtigt bzw. eingehalten, sodass eine Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck nicht erforderlich ist.

9.1.4.2 Europäische Schutzgebiete

Östlich und südlich des Plangebietes erstreckt sich das FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (Kennziffer DE 2130-391). Ebenfalls östlich, aber in größerer Entfernung befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (Kennziffer DE 2130-491) als Teil des FFH-Gebietes (vgl. Abb. 1). In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB) wird im Rahmen der Umweltprüfungen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die in einer eigenständigen Unterlage dokumentiert wird.

FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (Kennziffer DE 2130-391)

Das FFH-Gebiet (Größe insgesamt 345 ha) liegt im Süden der Hansestadt Lübeck, am Rande des Flughafens Lübeck-Blankensee. Das Gebiet umfasst den Heide-Moor Komplex der „Grönauer Heide“ sowie die angrenzende Niederung am Blankensee. Der Nordteil des Gebietes wird überwiegend von dem ehemaligen Übungsplatz des Bundesgrenzschutzes, der „Grönauer Heide“ eingenommen.

Der Gesamtkomplex ist aufgrund seines herausragenden Artenreichtums mit zahlreichen charakteristischen und seltenen Arten nährstoffarmer Heide-, Moor- und Gewässerlebensräume besonders schutzwürdig. Insbesondere gibt es eine der artenreichsten Insekten- und Amphibienfauna Schleswig-Holsteins mit vielen seltenen und bedrohten Arten. Der Nordteil des Gebietes ist von besonderer Bedeutung für Vogelarten offener und halboffener Landschaften.

Als übergreifendes Schutzziel wird für das Gebiet die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines komplexen, vielfältig strukturierten Landschaftsausschnitts mit den typischen Arten und Lebensräumen nährstoffarmer Standorte definiert.

Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (Kennziffer DE 2130-491)

Das Vogelschutzgebiet (Größe 195 ha) liegt im Süden der Hansestadt Lübeck, am Rande des Flughafens. Es umfasst mit der „Grönauer Heide“ ein ehemaliges Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes.

Die „Grönauer Heide“ zeichnet sich durch überwiegend nährstoffarme und trockene Lebensräume aus. Neben vegetationsfreien Flächen, Mager- und Trockenrasen, Heiden sowie kleiner Moorkomplexe und Stillgewässer kommen auch Gebüsche und kleine Laubwälder vor. Das Vogelschutzgebiet ist ebenfalls als FFH-Gebiet gemeldet und wurde 2006 als Naturschutzgebiet ausgewiesen.
Die „Grönauer Heide“ ist insgesamt für die Vogelwelt der halboffenen Landschaften und Heidegebiete besonders schutzwürdig.

Als übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des strukturreichen Landschaftsausschnitts mit seinen überwiegend nährstoffarmen Lebensräumen definiert. Dabei soll insbesondere der offene bis halboffene Charakter mit kleineren Gehölzbeständen erhalten werden.

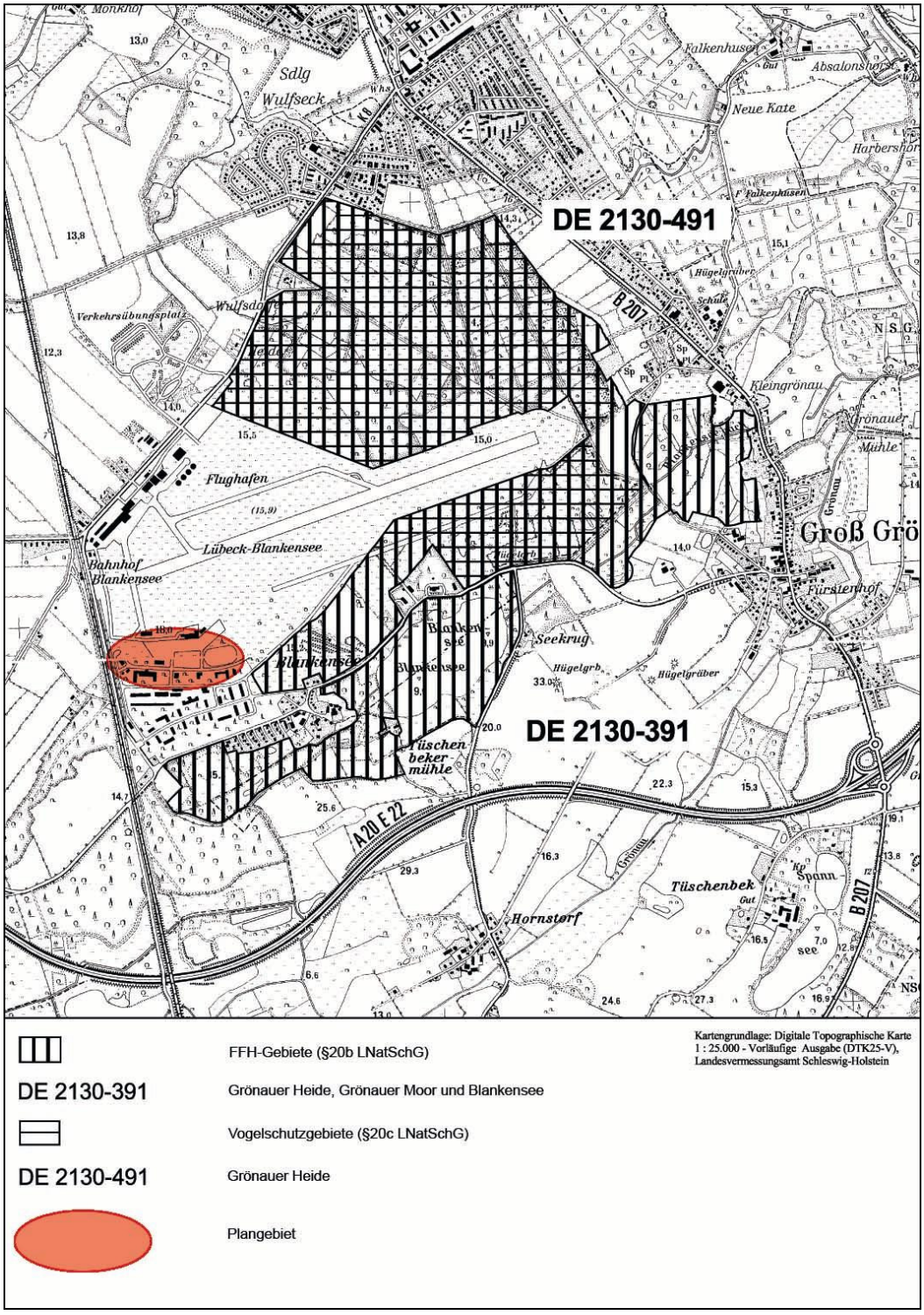


Abb. 1: Europäische Schutzgebiete *(ohne Maßstab)*

9.1.4.3 Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH i.V.m. § 30 BNatSchG LNatSchG

Landschaftsschutzgebiete

Im B-Plangeltungsbereich oder in der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet.

Naturschutzgebiet

Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (vgl. Abb. 2). Das Naturschutzgebiet wurde mit der Verordnung vom 16. April 2013 um die Flächen des sogenannten „Schönen Dreiecks“ östlich des geplanten B-Plangeltungsbereiches erweitert.

Das insgesamt 367 ha große Gebiet ist eines der artenreichsten Gebiete Schleswig-Holsteins, insbesondere mit reicher Wirbellosenfauna und Flora. Es ist als besonders komplexer, kleinstrukturierter Landschaftsausschnitt durchweg auf natürliche Nährstoffarmut eingestellter Lebensräume mit zum z.T. langer Habitatkontinuität und herausragender biozönotischer Ausstattung zu erhalten.

Dieses Naturschutzgebiet ist weitgehend übereinstimmend mit den Grenzen des FFH-Gebiets „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ sowie Teil des europäischen Vogelschutzgebietes „Grönauer Heide", welches die Bereiche der „Grönauer Heide“ nördlich, östlich und südlich des Flughafens Lübeck-Blankensee umfasst.

Im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung kommt es nicht zu Verstößen gegen die Verbote der Naturschutzgebietsverordnung.

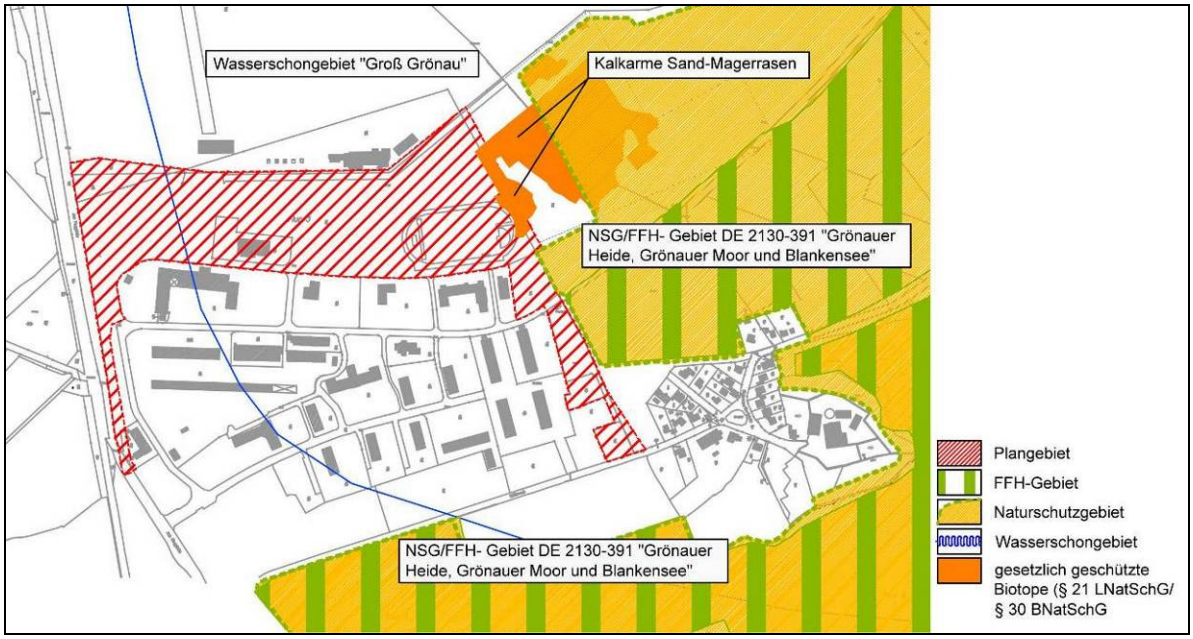


Abb. 2: Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG i. V. § 30 BNatSchG *(ohne Maßstab)*

Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein i. V. m. § 30 BNatSchG

Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich eine größere zusammenhängende und eine kleinere Fläche mit kalkarmen Sand-Magerrasen, die nach § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind.
Die größere Fläche mit kalkarmen Sand-Magerrasen ragt zu kleinen Teilen in den B-Plangeltungsbereich hinein. Insgesamt ist dabei eine Fläche von 0,244 ha betroffen.
Hierfür sind eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG sowie Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

9.1.4.4 Sonstiges

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Wasserschongebiet

Das Plangebiet befindet sich bis auf einen kleinen Teil im Westen im Wasserschongebiet „Groß Grönau“ mit mittlerer Schutzpriorität. Nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II (Stand 2002) ist für den Bereich des Wasserschongebiets ein Wasserschutzgebiet geplant.

Baumschutzsatzung

Da sich der B-Plangeltungsbereich auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck befindet, ist die Baumschutzsatzung der Stadt vom 18.12.2006 anzuwenden.
Dementsprechend wird im Gebiet der Hansestadt Lübeck der gesamte Baumbestand unter den folgenden Maßgaben unter Schutz gestellt (§ 2 Baumschutzsatzung):
Gem. § 3 sind geschützt,
1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe
[...]
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe.

[...]

Nicht geschützt sind Bäume in Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

9.1.4.5 Umweltschadensgesetz

Das Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007, zuletzt geändert am 23. Juli 2013 ist das „Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden” und dient dabei der Umsetzung der EG-Umwelthaftungsrichtlinie 2004/35/EG in deutsches Recht.
Nach § 19 BNatSchG gilt Folgendes: „Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Absatz 7 oder § 67 Absatz 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches genehmigt wurden oder zulässig sind.“

Grundsätzlich sind für B-Planverfahren gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 2 des Umweltschadensgesetzes (USchadG) nur Schäden an Arten und Lebensräumen relevant, die in § 19 BNatSchG aufgeführt sind.
Der Schutzbereich „Arten und natürliche Lebensräume“ umfasst folgende Arten:

• Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 VSchRL,
• Vogelarten nach Anhang I VSchRL,
• Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL,
• Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL

und folgende natürliche Lebensräume:
• Lebensräume der Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 VSchRL
• Lebensräume der Vogelarten nach Anhang I VSchRL,
• Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL,
• natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesses nach Anhang I FFH-RL auch außerhalb von FFH-Gebieten,
• Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Absatz 1 BNatSchG). Nach den Vorgaben des § 19 Absatz 1 Satz 2 BNatSchG fallen Schädigungen geschützter Arten und natürlicher Lebensräume dann nicht unter die Haftungsverpflichtung, wenn die nachteiligen Auswirkungen ermittelt und in einer Projektzulassung von der zuständigen Behörde genehmigt wurden.
Eine Haftungsfreistellung von derartigen „Biodiversitätsschäden“ setzt neben der Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen die Durchführung und Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen voraus. Eine erneute Sanierung (Kompensation) wird somit ausgeschlossen. Damit ist der materielle Rahmen für die Anwendung des USchadG abgesteckt.

Im Rahmen der faunistisch-floristischen Kartierungen (LEGUAN 2013) wurden im Untersuchungsraum keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten des Anhang I der VSchRL nachgewiesen. Zugvogelarten kommen im Untersuchungsraum ebenfalls nicht vor.
Die Betroffenheiten von allen im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL wurden in einem gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. LUTZ, 2014a) untersucht. Im Rahmen dieser Unterlage wurden auch Maßnahmen vorgeschlagen um Verstöße gegen Verbote nach § 44 BNatSchG, zu denen es im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung kommen könnte, zu vermeiden. Diese Maßnahmen wurden dann in der Maßnahmenplanung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.
Für den Untersuchungsraum sind Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen (Nahrungsraum) und Brutvögeln artenschutzrechtlich relevant.

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans „Gewerbepark Flughafen“ gehen keine FFH-Lebensraumtypen (LRT) verloren, da im Rahmen der floristischen Kartierungen (vgl. LEGUAN 2013) innerhalb des Plangeltungsbereiches keine FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen wurden.

Östlich des Plangeltungsbereiches wurde auch außerhalb des FFH-Gebietes bei den Kartierungen der FFH-Lebensraumtyp „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur [9190]“ erfasst (vgl. Abb. 3). Dieser Lebensraumtyp ist empfindlich gegen den Ein-

trag von Stickstoff. Im Rahmen der Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit (vgl. Lutz 2013b) wurde die Wirkung von Stickstoffdepositionen aus dem geplanten Gewerbegebiet in das FFH-Gebiet DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ untersucht. Im Zuge der Bearbeitung der FFH-VP wurde eine Immissionsprognose für die durch den Betrieb des Gewerbegebietes emittierten Stickstoffverbindungen unter bestimmten Grundannahmen erstellt (vgl. LAIRM-CONSULT 2013).

Durch die allgemeine Luftbelastung sind in Mitteleuropa nahezu überall die Critical Loads[3] flächendeckend durch die aktuelle Hintergrundbelastung überschritten. Die aktuelle Vorbelastung bei Lübeck-Blankensee beträgt für Laubwald 23 kg N/ha * a. Die Critical Load für den FFH-LRT 9190 (Eichenwälder) beträgt 10-15 kg N/ha*a. In einer Situation hoher Vorbelastung ist deshalb anzunehmen, dass empfindliche FFH-LRT bereits über das zuträgliche Maß belastet sind und jede weitere Zusatzbelastung eine erhebliche Belastung darstellt. Konkrete Schadwirkungen treten jedoch als Folge einer lediglich geringfügigen, im einstelligen Prozentbereich der Critical Loads liegenden vorhabensbedingten Zusatzbelastung nicht nachweisbar auf. Bei so kleinen Zusatzbelastungen ist allenfalls ein theoretischer Beitrag zu einem durch die Critical Loads beschriebenen Langfrist-Risiko für einen Standort abzuleiten. Ein solcher Beitrag zur Gesamtbelastung fällt praktisch nicht ins Gewicht bzw. ist praktisch nicht wahrnehmbar, wenn er deutlich innerhalb des Unsicherheitsbereiches der zugrunde zu legenden Vergleichsdaten – Hintergrundbelastung und Critical Load als Beurteilungswert – liegt (vgl. LUTZ 2013b).

Aus dem Immissionsgutachten geht hervor, dass die Zusatzbelastung an Stickstoffdeposition durch den Plangeltungsbereich auch im Bereich des bodensauren Eichenwaldes östlich des Plangeltungsbereiches außerhalb des FFH-Gebietes unterhalb der 3%-Irrelevanzschwelle[4] liegt. Der Lebensraumtyp wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht erheblich beeinträchtigt.

[3] Quantitative und wissenschaftlich begründete Wirkungsschwelle zur Beschreibung der Belastbarkeitsgrenzen von Ökosystemen gegenüber Stickstoffeinträgen.

[4] Die 3%-Irrelevanzschwelle ist als fachwissenschaftlicher Konsens darüber einzustufen, dass Zusatzbelastungen in dieser Größenordnung nicht geeignet sind, signifikante Veränderungen der Ist-Situation hervorzurufen.
Die Irrelevanzschwelle von 3% würde bei diesem Lebensraumtyp bedeuten, dass eine zusätzliche Immission von 0,3 kg N/ha*a bis 0,45 kg N/ha*a hinzukommen dürfte.

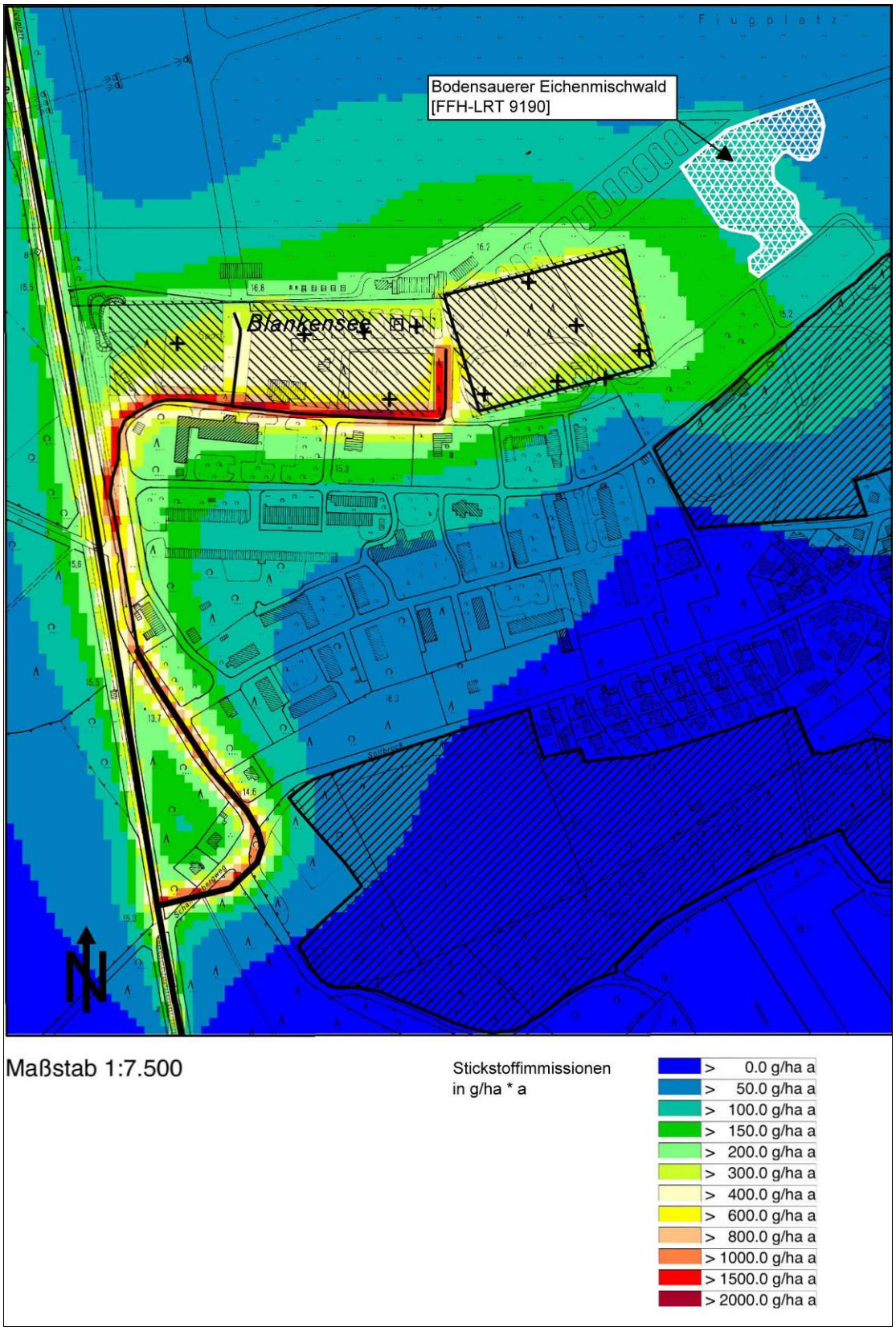


Abb. 3: Darstellung der Stickstoffemissionen im Untersuchungsraum sowie der Lage des FFH-LRTs „Bodensaueren Eichenwaldes [9190]“ außerhalb des FFH-Gebietes (Abbildung verändert nach LAIRM-CONSULT 2013)

9.2 Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Schutzgut Menschen

9.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Wohnen

Im Süden des geplanten Gewerbeparks befindet sich, in ca. 300 m Luftlinie der Ortsteil Lübeck-Blankensee, der aus gemischten Bauflächen sowie allgemeiner Wohnbebauung besteht. Diese Wohngebiete werden durch Einzelhausbebauung charakterisiert. Vereinzelt sind im Mischgebiet auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden.
Im Bereich des Ausbildungsparks südlich des Plangebietes bestehen Wohnnutzungen in Form von Unterkünften für die Auszubildenden, Umschüler und Lehrgangsteilnehmer. Allerdings befinden sich diese schwerpunktmäßig im Südwesten und Osten des Ausbildungsparks mit einem Abstand von ca. 100 bis 200 m zur Grenze des Plangeltungsbereiches. Gemäß den Angaben des Flächennutzungsplans (Stand 18.02.2009, einschl. 81. Änderung) ist in diesen Bereichen keine weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Im Rahmen einer Prognose der Geräuschimmissionen (ALB - AKUSTIK LABOR BERLIN, 2013) wurden für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung Emissionskontingente ermittelt. Im Gutachten wurde in die verschiedenen Bereiche des Gewerbegebietes unterschieden (vgl. Bebauungsplan, textliche Festsetzung Nr. 5), sodass sich folgende Emissionskontingente ergeben:

Tab. 1: Emissionskontingente LEK Tag und Nacht in dB(A) (vgl. ALB - AKUSTIK LABOR BERLIN, 2013

Baugebiet	LEK	
	Tag	Nacht
GE 1	65	51
GE 2	65	50
GE 3	65	49
GE 4	63	50
GE 5	63	49
GE 6	62	49
GE 7	63	51
GE 8	63	50
GE 9	63	50

Diese Festlegungen sollen sicherstellen, dass an keinem Immissionsort in der Nachbarschaft in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung die Immissionsschutzrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, in der Fassung vom 26.08.1998) in der Gesamtbelastung überschritten werden und damit erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für das Schutzgut Menschen entstehen könnten.

Für definierte Richtungssektoren sind höhere Schallemissionen möglich, was entsprechend DIN 45 691 durch Zusatzkontingente berücksichtigt wurde (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).
Die Vorbelastungen durch Straßen- und Flugzeuglärm sind ebenfalls in die Lärmuntersuchungen mit eingeflossen.

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung einer zukünftigen Gewerbenutzung ist eine detailliertere Lärmbetrachtung notwendig, um sicherzustellen, dass die vorgegebenen Immissionsschutzrichtwerte tatsächlich eingehalten werden können.

Arbeiten und Lernen

Im Hinblick auf zu erwartende Beeinträchtigungen in Form von Lärm oder sonstigen Störungen sind die Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Ausbildungszentrum mit den daran gebundenen Unterbringungsmöglichkeiten für Auszubildende, Seminarteilnehmer und Dozenten von besonderer Bedeutung.

Auf dem Gelände des Ausbildungsparks befinden sich verschiedene Gebäudenutzungen, wobei die störungsempfindlichen Bereiche, wie Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die Gebäude mit den Seminar- und Unterrichtsräumen oder der DRK-Kindergarten, hauptsächlich im Süden und Osten des Ausbildungsparks untergebracht sind.
Außerdem sind im Gebiet kleinere Unternehmen angesiedelt, die z.B. im Bereich Baugewerbe, Sicherheitsdienst, Raumausstattung und Netzwerkanalyse tätig sind. Dabei konzentrieren sich die Werkstätten einzelner Gewerke insbesondere auf den Nordwesten des Geländes und liegen damit im Anschluss an die geplante gewerbliche Nutzung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Flughafen Lübeck-Blankensee.
Im Osten schließt sich das Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes an, das z.T. in der Nutzung aufgegeben wurde.

Landschaftsbezogene Erholung

Im Bereich der Wohnheime und Unterkünfte des Ausbildungsparks ist davon auszugehen, dass die Grünflächen zwischen den Gebäuden für die „Erholung vor der Haustür“ genutzt werden. Die Grünanlagen dienen aufgrund ihres alten Gehölzbestandes und der guten Ausstattung an Erholungseinrichtungen (Sitzmobiliar, Sport- und Spielflächen etc.) zudem der Kurzzeiterholung in Arbeits- und Lernpausen.

In Bezug auf die stadtbezogene Naherholung sind die im Untersuchungsraum befindlichen Landschaftsräume von geringer Bedeutung, da sie zum einen in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt und zum anderen durch den Flugverkehr vorbelastet sind.
Generell ist der Ortsteil Blankensee mit größeren öffentlich nutzbaren Freiflächen (bis 400 m Abstand) aufgrund der sich nach Süden und Westen anschließenden Landschaft (Blankenseeniederung, Tüschenbeker Mühle und Waldbereiche mit nutzbaren Wanderwegen) gut versorgt.

Die Freiflächen des Ausbildungsparks, die mit den Gehölzbeständen durchaus einen parkartigen Charakter aufweisen, sind nur bedingt zugänglich, da die Erreichbarkeit für die Bewohner Blankensees aufgrund des Eingangsbereichs im Westen des Geländes erschwert ist.
Das Plangebiet ist durch die Art der Flächennutzungen, den Flugverkehr sowie vorhandene Verkehrswege (Straße B 207n, Bahn) bereits vorbelastet und in der Erholungswirksamkeit eingeschränkt.

Daraus ergibt sich, dass der Plangeltungsbereich des Gewerbeparks Flughafen aus Sicht des Schutzgutes Menschen mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Lernen und Erholen überwiegend Flächen geringer Bedeutung umfasst.

Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung gewinnt das Gebiet der „Grönauer Heide“ an Bedeutung für die Naherholung, sodass dieser Bereich eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung aufweist.

9.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des Gewerbeparks Flughafen sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Die Durchführung der Arbeiten gem. den Anforderungen der AVV-Baulärm gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte, sodass im direkten Umfeld mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben Gewerbepark Flughafen gehen überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für die Erholung bzw. das Wohnumfeld im Norden des Ausbildungsparks Blankensee verloren. Im B-Plangeltungsbereich befinden sich vorrangig Gebäude mit Kleingewerbenutzungen sowie brachgefallene Flächen mit Ruderalvegetation. Aus diesem Grund kann von geringen anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Menschen innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden. Visuelle Wirkungen reichen aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen (max. Oberkante der Gebäude im GE5 auf 600 m² Grundfläche 62 m ü NHN) aber über den eigentlichen Wirkungsbereich hinaus. Betroffen ist hier insbesondere die Grönauer Heide, welche mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung aufweist. Im Osten des Plangeltungsbereiches, außerhalb des ehemaligen Kasernengeländes, ist eine 10 m breite Schutzpflanzung vorgesehen, die u.a. der Eingrünung des Gewerbegebietes sowie der visuellen Abschirmung zur „Grönauer Heide“ dient. So können visuelle Störungen minimiert werden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung darum insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zu prognostizierenden nachteiligen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Menschen werden auf Grund der Ergebnisse der Lärmuntersuchung (ALB - AKUSTIK LABOR BERLIN, 2009) als gering eingestuft. Hinsichtlich der zusätzlichen Lärmbelastung durch die geplante Gewerbefläche wird bei der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente sichergestellt, dass die nach TA Lärm relevanten Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Gebiete eingehalten werden.

Die Festlegung der nächtlichen Emissionskontingente von 49 bzw. 51 dB(A) sind unter Umständen mit Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Da allerdings die sich konkret ansiedelnden Gewerbebetriebe zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, wird der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu einem späteren Zeitpunkt im weiteren Genehmigungsverfahren ggf. durch eine betriebsbedingte Immissionsprognose im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung zu erbringen sein.

Die Belastung durch Schadstoffemissionen wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet eingeschränkt, da gem. § 8 BauNVO nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig ist.

Zusätzlich sind Errichtung und Betrieb von Blockheizkraftwerken nur unter der Auflage zulässig, dass eine Abgasminderung von 95% nachgewiesen wird (vgl. Festsetzung B-Plan Nr. 4).

Die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Richtwerte ist wie beim Lärm ggf. im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

9.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

9.2.2.1 Bestand

Die Biotope wurden im Rahmen einer Biotoptypenkartierung durch TGP 2008 erfasst und durch Angaben der biologischen Untersuchung (LEGUAN GMBH, 2010) ergänzt. Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Gutachtens, wurden vorhandene Daten aus verschiedenen ökologischen Untersuchungen zu vorkommenden Tierarten ausgewertet und zusätzlich gezielte Erfassungen für die Biotoptypen und Pflanzen der Roten Listen in den außerhalb der ehemaligen Kaserne gelegenen Flächen des Plangeltungsbereichs durchgeführt. Darüber hinaus fand eine spezielle Nachsuche von für Fledermäuse und Haselmäuse potenziell relevanten Strukturen statt. Eine Übersichtsbegehung zur Erfassung ggf. zwischenzeitlich abweichender Lebensraumstrukturen fand 2011 statt.

Um die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt bewerten zu können und die Empfindlichkeit des Eingriffsgebietes per se sowie seiner benachbarten Flächen zu bestimmen, wurden Angaben über nachstehende Artengruppen ausgewertet:

- Pflanzen der Roten Listen
- Heuschrecken
- Tagfalter
- Laufkäfer
- Amphibien
- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Sonstige Säugetiere (Haselmaus)

Darüber hinaus wurde eine Potenzialabschätzung für streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG durchgeführt.

9.2.3 Biotoptypen und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypen sind im Plan 1 „Bestand Biotoptypen“ dargestellt.
Das Plangebiet ist in erster Linie durch die Siedlungsflächen der ehemaligen Hanseatenkaserne sowie Ruderalfluren und artenarme Sukzessionsstadien geprägt. Das Gebiet weist bereits versiegelte Flächen auf. Dazu gehören betonierte ehemalige Aufstellungsflächen für Flugzeuge, eine sehr große asphaltierte Fläche im Zentrum des Plangebietes sowie weitere Verkehrsflächen. Der übrige Bereich wurde als Sportfläche mit einem Großspielfeld und einem Basketballfeld genutzt, das auch jetzt wieder von den Auszubildenden des Ausbildungsparks in Anspruch genommen wird. Daneben sind Freiflächen mit naturnaher Entwicklung (Sukzessionsflächen) insbesondere im Westen und Osten im Plangeltungsbereich vorhanden. Im Südosten des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände (Pionierwald- oder sonstige Laubwaldbestände).

Östlich an den Plangeltungsbereich angrenzend überwiegen im Süden Gehölzbestände, während im nördlichen Teil Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägung auf zum Teil tro-

ckenen Standorten vorkommen. In diesem Bereich befinden sich die Wert gebenden kalkarmen Sandmagerrasen (nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt) hoher Bedeutung.

Einzelbäume

Die markanten Einzelbäume im Plangeltungsbereich wurden im Rahmen einer Gehölzkartierung eingemessen, nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser erfasst und es wurde beurteilt, inwieweit sie unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck fallen (vgl. Plan 2 „Baumbewertung“).

Pflanzen der Roten Listen

Im Rahmen einer Aktualisierungskartierung im Sommer 2013 (vgl. LEGUAN 2013) wurden Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Listen Deutschlands und Schleswig-Holsteins untersucht. Insgesamt konnten dabei 33 Pflanzenarten der Roten Listen nachgewiesen werden. Auf der landesweiten Roten Liste werden davon 13 Arten als gefährdet, 5 als stark gefährdet, und eine Art als vom Aussterben bedroht sowie 13 auf der Vorwarnliste geführt. Bei der Gewöhnlichen Grasnelke (*Armeria maritima ssp. Elongata)* ist die Datenlage defizitär. Nach der bundesweiten Roten Liste sind 3 Arten als gefährdet und 4 auf der Vorwarnliste eingestuft.
Gegenüber den Erfassungen von 2008 (vgl. Leguan 2010) mit 19 Arten der Roten Listen hat sich die Anzahl um 14 Arten erhöht. Dieses liegt vor Allem an der stetigen Zuwanderung neuer Arten in nicht genutzte Bereiche in der ehemaligen Hanseatenkaserne sowie durch eine Verbesserung der Trockenrasenhabitate durch Beweidung und Rodung ehemals bewaldeter Flächen.

Eine starke Ausbreitungstendenz zeigt das landesweit vom Aussterben bedrohte Sprossende Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), das mittlerweile in 14 der 72 abgegrenzten Biotope vorkommt sowie der Feld-Steinquendel *(Acinos arvensis),* der sich in großer Anzahl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet.

Besonderes Augenmerk bei der Planung von Eingriffen sollte auch auf die stark gefährdeten Arten Sand-Strohblume (Helichrysum arenarium) und Gewöhnlicher Dost (Origanum vulgare) gelegt werden, da diese Arten nur an Einzelstandorten und zudem im weiteren Umfeld auch nur an wenigen Standorten vorkommen. Bei der Art Gewöhnlicher Dost ist es durchaus möglich, dass es sich hierbei um einen sogenannten „Gartenflüchtling“ handelt.

Tab. 2: Im Untersuchungsraum nachgewiesene Pflanzenarten der Roten Listen

Artname (dt.)	Artname (lt.)	BRD	SH	*Prä-senz*
Acker-Filzkraut	*Filago arvensis*	3	3	*4*
Aggregat Rundblättrige Glockenblume	*Campanula rotundifolia agg.*	+	V	*11*
Aggregat Schaf-Schwingel	*Festuca ovina agg.*	+	V	*2*
Ausdauernder Knäuel	*Scleranthus perennis*	+	3	*2*
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana	+	3	*8*
Besenheide	*Calluna vulgaris*	+	V	*1*
Breitblättriger Thymian	*Thymus pulegioides ssp. pulegioi-des*	+	3	*24*
Esels-Wolfsmilch	*Euphorbia esula*	+	3	*1*
Feld-Beifuß	*Artemisia campestris*	+	3	*24*
Feld-Klee	*Trifolium campestre*	+	V	*10*
Feld-Steinquendel	*Acinos arvensis*	+	2	*6*
Frühe Nelkenschmiele	*Aira praecox*	V	V	*2*
Gebräuchliche Ochsenzunge	*Anchusa officinalis*	+	3	*23*
Gewöhnliche Grasnelke	*Armeria maritima ssp. elongata*	3	D	*2*
Gewöhnlicher Dost	*Origanum vulgare*	+	2	*1*
Gewöhnlicher Hornklee	*Lotus corniculatus*	+	V	*5*
Gewöhnlicher Natternkopf	*Echium vulgare*	+	3	*1*
Großer Odermennig	*Agrimonia procera*	+	3	*2*
Heide-Nelke	*Dianthus deltoides*	V	2	*17*
Kahles Bruchkraut	Herniaria glabra	+	V	*5*
Kleiner Vogelfuß	*Ornithopus perpusillus*	+	V	*1*
Kleines Tausendgüldenkraut	*Centaurium pulchellum*	V	3	*2*
Kriechende Hauhechel	*Ononis repens*	+	V	*19*
Nelken-Haferschmiele	*Aira caryophyllea ssp. caryophyllea*	V	3	*7*
Sand-Strohblume	***Helichrysum arenarium***	**+**	**2**	***1***
Sichelklee	*Medicago falcata*	+	2	*4*
Silber-Fingerkraut	*Potentilla argentea agg.*	+	V	*33*
Silbergras	*Corynephorus canescens*	+	V	*2*
Sprossendes Nelkenköpfchen	***Petrorhagia prolifera***	**+**	**1**	***14***
Steifer Augentrost	*Euphrasia stricta*	+	3	*1*
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea	+	V	*1*
Wiesen-Pippau	Crepis capillaris	+	3	*1*
Wiesen-Witwenblume	*Knautia arvensis s. str.*	+	V	*13*

nach Korneck et al. (1996)
und MIERWALD&ROMAHN (2006) mit Gefährdungseinstufung
(BRD = Bundesrepublik Deutschland, SH = Schleswig-Holstein, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, + = Art ungefährdet, Angaben hinter Einstufungen in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland: N = eingebürgerter Neophyt, + = regional stärker gefährdet).

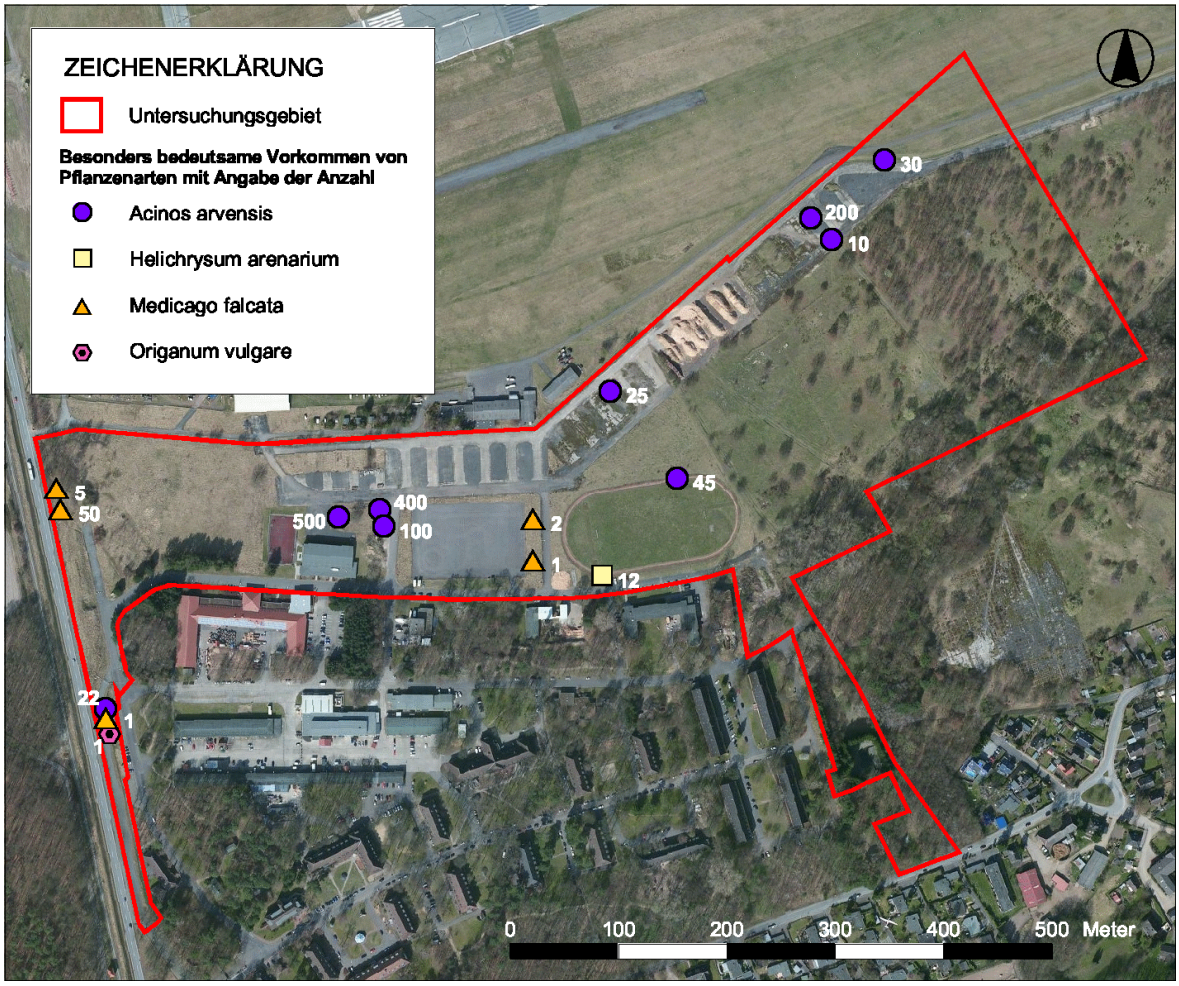


Abb. 4 Besonders bedeutsame Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste, die nur wenige Vorkommen im Bereich des Gewerbeparks und der Umgebung besitzen mit Angabe der Anzahl (vgl. LEGUAN 2013)

Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsraumes wurden Biotoptypen nachgewiesen, die in unterschiedlichem Maße gefährdet sind. Die Bewertung nach diesem Kriterium erfolgt in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland (RIECKEN et al. 2006). Im konkreten Fall bedeutet das, je stärker ein Biotoptyp gefährdet ist, desto höher ist auch die Wertstufe. Die Bewertung der im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfassten Biotope und Biotopkomplexe (Fundorte) erfolgt zudem nach dem Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste Schleswig-Holsteins. Vorkommen von Arten der Roten Listen zeigen grundsätzlich die Gefährdung, Seltenheit oder besondere Ausprägung von Lebensräumen an. Je mehr Arten der Roten Listen nachgewiesen werden, als desto höherwertig ist ein solcher Lebensraum einzuschätzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Bezug auf die Bedeutung der Biotope der größte Flächenanteil innerhalb des B-Plangeltungsbereiches mit mittel bewertet wurde. Die restlichen Flächen weisen eine geringe oder eingeschränkte Bedeutung auf. Der Anteil an Biotoptypen mit hoher Bedeutung ist im Vergleich mit der restlichen Fläche eher gering (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Bewertung der Biotope innerhalb des B-Plangeltungsbereiches

Bewertung der Biotope in Anlehnung an die Rote Liste Deutschlands (RIECKEN et al. 2006)	Fläche in m²	Fläche in ha
gering	26.765	2,68
eingeschränkt	22.961	2,30
mittel	68.809	6,88
hoch	2.472	0,25

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasen wurden mit einer hohen Wertigkeit eingestuft.

Die Flächen im windverschatteten Bereich (vgl. Kap. 9.4.2.1), der an den Plangeltungsbereich angrenzt sind zum überwiegenden Anteil als hoch bewertet. Diese Wertstufe ist vor allem auf die Vorkommen der gesetzlich geschützten Trockenrasen zurückzuführen.

Tab. 3: Bewertung der Biotope außerhalb des B-Plangeltungsbereiches

Bewertung	Fläche in m²	Fläche in ha
gering	5.116	0,51
eingeschränkt	15.654	1,57
mittel	18.653	1,87
hoch	33.135	3,31

Fauna

Insgesamt gesehen besitzt der anthropogen geprägte Raum des Plangebietes einige wenige Rote-Liste-Arten neben vielen Ubiquisten mit lokal charakteristischen, durchschnittlich ausgebildeten Biotopen und einer mittleren Strukturvielfalt. Aber auf Grund der Habitatausstattung und seiner Nähe zum ökologisch sehr bedeutsamen Bereich der „Grönauer Heide“ kommt dem Untersuchungsraum potenziell eine wichtige Funktion im Biotopverbund im Süden Lübecks zu.

Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung (vgl. LUTZ 2014a) wurde das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Ortsbegehung begutachtet und der Zustand der Lebensräume dahingehend überprüft, ob das Artenspektrum der Untersuchungen aus den vergangenen Jahren noch plausibel erscheint. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Lebensräume nicht so weit verändert haben, dass eine wesentliche Änderung des Artenspektrums zu erwarten wäre.

Die Auswertung belegt außerdem die insgesamt hohe Wertigkeit des gesamten Raumes um die „Grönauer Heide“. Sonderstandorte, wie kalkarme Sand-Magerrasen, welche nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG pauschal geschützt sind, bieten Arten der trockenwarmen Standorte geeignete Lebensräume. Das Spektrum der nachgewiesenen Wert gebenden Arten auf Flächen östlich des Plangeltungsbereiches, rekrutiert sich daher besonders aus thermophilen und xerothermen Arten.

Heuschrecken

Im Plangeltungsbereich selbst konnten acht Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Nach der Roten Liste Schleswig-Holsteins werden zwei der Arten im Plangeltungsbereich als stark gefährdet und nach der Roten Liste Deutschlands eine Art als gefährdet eingestuft.

Die Bedeutung des Plangeltungsbereichs für Heuschrecken wird durch einen Vergleich der Vorkommen der Arten im Untersuchungsraum mit der Verbreitung der Arten im Gesamtbereich der „Grönauer Heide“ relativiert. Von den nachgewiesenen Arten kommt keine ausschließlich im Untersuchungsraum vor. Sämtliche Arten sind in z. T. hoher Präsenz im Bereich der „Grönauer Heide“ vertreten. Insgesamt wird den Lebensräumen im Plangeltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für Heuschrecken zugeordnet.
Eine hohe Bedeutung für Heuschrecken besitzen die xerothermen, mageren kurzrasigen Bereiche (Trockenrasen) außerhalb des B-Plangeltungsbereiches, insbesondere aufgrund des Vorkommens gefährdeter Arten in größeren Abundanzen, z.B. von den stark gefährdeten Arten Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*), Rotleibiger Grashüpfer (*Omocestus haemorrhoidalis*) und Heidegrashüpfer (*Stenobothrus lineatus*). Langrasige trockene Magerrasen hingegen werden vom stark gefährdeten Warzenbeißer (*Decticus verrucivorus*) bevorzugt.

Tagfalter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches konnten acht Tagfalter-Arten nachgewiesen werden, von denen eine Art auf der Roten Liste der Schmetterlinge Schleswig-Holsteins (KOLLIGS 2009) als stark gefährdet geführt wird.
Östlich des Plangebietes in der „Grönauer Heide“ konnten allein 17 Tagfalter-Arten nachgewiesen werden, von denen 3 Arten auf der Roten Liste der Schmetterlinge Schleswig-Holsteins (KOLLIGS 2009) stehen. Besonders Wert gebend ist die als stark gefährdet klassifizierte Art Wegerich-Scheckenfalter.
Der aufgelassene Sportplatz im Plangeltungsbereich mit den angrenzenden Brachen im Osten des ehemaligen Kasernengeländes überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches ist maßgeblich für das Vorkommen des Wegerich-Scheckenfalters im Untersuchungsraum. Diese Bereiche werden entsprechend mit hoch bewertet.

Die große Anzahl bestandsbedrohter Arten in der „Grönauer Heide“ stellt einerseits ein großes Besiedlungspotenzial für die Umgebung dar, so auch für die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes. Andererseits sind aber auch Zuwanderungen aus dem östlich gelegenen Grenzstreifen, der ähnliche Lebensraumqualitäten besitzt, anzunehmen. Bei zahlreichen anspruchsvolleren Tagfalterarten, wie etwa dem Wegerich-Scheckenfalter, ist zu vermuten, dass sie im Süden Lübecks als Metapopulationen vorkommen, wobei die „Grönauer Heide“ und der Grenzstreifen jeweils als Stamm- und Nebenhabitate fungieren, zwischen denen Individuen ausgetauscht werden. Lokale Verluste können durch Wiederbesiedlungen aus anderen Habitaten kompensiert werden, so dass die Metapopulation insgesamt stabil bleibt.

Laufkäfer

Dem Untersuchungsraum konnten insgesamt 45 Arten zugeordnet werden, von denen gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins (ZIEGLER & SUIKAT 1994) eine Art als gefährdet und eine Art als stark gefährdet gelten. Auf der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (TRAUTNER et al. 1998) wird eine Art auf der Vorwarnliste geführt.
Die Artenzahl und die Anzahl der auf Roten Listen geführten Laufkäfer sind dabei unterdurchschnittlich gering.
Hervorzuheben sind die Vorkommen des Trockenwiesen-Kreuzläufers (*Panagaeus bipustulatus*), der in Schleswig-Holstein stark gefährdet ist und des in Schleswig-Holstein gefährdeten Zwerg-Schnellläufers (*Harpalus pumilus*).
Bei der Bewertung der Fundorte an Hand der Vorkommen gefährdeter Arten, wurden aufgrund des Vorkommens des in Schleswig Holstein stark gefährdeten Trockenwiesen-Kreuzläufers die Fundorte außerhalb der ehemaligen Kaserne als mittel bewertet. Der Fund-

ort im östlichen Gebiet der ehemaligen Kaserne ist auf Grund des Vorkommens des Zwerg-Schnellläufers von eingeschränkter Bedeutung.

Der hohe Wert für xerophile (trockenheitsliebende) Arten insbesondere der Trockenrasen, der sich bereits aus den Ergebnissen der Heuschrecken- und Tagfalter-Erfassungen ergibt, wird auch durch die Laufkäfer-Untersuchungen belegt. Für nutzungsempfindliche Laufkäfer-Arten bestehen zumindest für einige Arten in der Grasbrache auf dem ehemaligen Kasernengelände Habitate bzw. Trittsteinfunktionen für Laufkäfer.

Amphibien

Der Untersuchungsraum wird von Erdkröte und Grasfrosch regelmäßig, aber in geringer Dichte, als Landhabitat genutzt.
Auf der Roten Liste Schleswig-Holsteins (KLINGE 2003) wird die Erdkröte als ungefährdet eingestuft. Der Grasfrosch wird sowohl auf der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (KÜHNEL et al. 2009a) als auch auf der Roten Liste der Amphibien Schleswig-Holsteins als Art der Vorwarnliste geführt.
Metapopulationsbeziehungen der Amphibienarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Als Landlebensraum für die nachgewiesenen Amphibienarten ist der Untersuchungsraum von untergeordneter Bedeutung. Die geringe Artenzahl ist vor allem auf den Mangel geeigneter Laichhabitate in der näheren Umgebung zurückzuführen. Vereinzelte Vorkommen migrierender Individuen der semiaquatisch lebenden streng geschützten Amphibienarten Knoblauchkröte, Laubfrosch, Moorfrosch und Kammmolch, für welche aus dem Umfeld des Untersuchungsraumes Nachweise belegt sind, können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Laichgewässer als zentrale Lebensstätte sind von dem Vorhaben allerdings nicht betroffen. Nachweise von diesen Amphibien innerhalb des Untersuchungsraumes liegen nicht vor.

Reptilien

Von August bis September wurde im Rahmen einer faunistischen Aktualisierungskartierung (vgl. LEGUAN GMBH 2013) eine gezielte Nachsuche der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in geeigneten Habitaten durchgeführt. Es wurden drei Begehungen durchgeführt. Hauptaugenmerk lag auf thermisch begünstigten Trockenrasen, Gras- und Ruderalfluren.

Insgesamt wurden 19 Einzelindividuen der Zauneidechse erfasst. Die Vorkommen konzentrieren sich auf den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes entlang der B 207. Juvenile Individuen wurden ausschließlich in diesem Bereich festgestellt. Subadulte und adulte Individuen wurden vereinzelt auch weiter östlich angetroffen. Für die thermisch begünstigte Lebensräume besiedelnde Zauneidechse ist eine Metapopulation im Umfeld des Plangeltungsbereiches nachgewiesen. Bei den Planungen verschiedener anderer Projekte im Umfeld des Plangeltungsbereiches wurde dem Biotopverbund zwischen den einzelnen lokalen Vorkommen in besonderer Weise Rechnung getragen. So wurden im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen A 20 und B 207 n Querungshilfen für Zauneidechsen geschaffen sowie Habitate für diese Tiere angelegt, die aktuell bereits besiedelt sind. Die Nachweise aus dieser Untersuchung stammen im Wesentlichen aus der reproduzierenden Population von Zauneidechsen entlang der B207 n.

Im Bereich der Grönauer Heide wurden ebenfalls Habitate für Zauneidechsen angelegt. Eine Besiedlung dieser Flächen ist bisher aber nicht nachgewiesen.
Die trockenen Brachflächen und Trockenrasen im nördlichen Bereich der ehemaligen Hanseaten-Kaserne haben eine Trittsteinfunktion für Zauneidechsen und sind somit für den Biotopverbund für Zauneidechsen zwischen der Bahnlinie Lübeck-Büchen bzw. der parallel da-

zu verlaufenden B207 n und der Grönauer Heide förderlich. Einzelnachweise subadulter und adulter Individuen innerhalb dieser Untersuchung belegen dieses.

Aus den Nachweisen aus dem Untersuchungsraum selbst sowie aus angrenzenden Flächen der vorangegangenen Gutachten lässt sich annehmen, dass aktuell 5 Arten im Untersuchungsraum potenziell vorkommen können.
Dabei kommen von allen bisher gefundenen Reptilienarten nur Waldeidechse, Zauneidechse und Ringelnatter innerhalb des Untersuchungsraumes vor.

Der Untersuchungsraum ist im Bereich der „Grönauer Heide“ für alle im Umfeld des Untersuchungsraumes vorkommenden Arten als Lebensraum geeignet. Die Bedeutung der Flächen für gefährdete Reptilien ist hoch. Dagegen eignen sich der östliche Bereich der ehemaligen Kasernenanlage sowie die südöstlich des Plangebietes liegende Fläche insbesondere für die weit verbreiteten Reptilienarten Blindschleiche und Waldeidechse als Lebensraum. Insgesamt ist festzustellen, dass der Untersuchungsraum randlich eines Biotopkomplexes liegt, der für Reptilien eine hohe Bedeutung besitzt und dessen Schwerpunkt östlich in der „Grönauer Heide“ liegt.

Brutvögel

Im Untersuchungsraum und der näheren Umgebung bis etwa 50 m konnten 37 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Auf das B-Plan-Gebiet entfallen insgesamt 16 Brutvogelarten, davon lediglich zwei Arten (Baumpieper und Mehlschwalbe), die in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) als Arten der Vorwarnliste geführt werden.
Die Fläche des ehemaligen Kasernengeländes wurde aufgrund der vorgefundenen typischen Strukturelemente dem Landschaftstyp „Gartenstädte“ nach FLADE (1994) zugeordnet. Das Gelände ist durchschnittlich ausgeprägt und wurde mit mittel bewertet.
Nach FLADE (1994) beherbergen Gartenstädte weder gefährdete noch besonders spezialisierte Vogelarten in nennenswerter Zahl, daher ist der Naturschutzwert der Flächen als mittel zu bewerten.

Angrenzend an das Plangebiet im Bereich der „Grönauer Heide“ konnten keine gefährdete Arten der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) nachgewiesen werden. Einzig der Baumpieper wird als Art der Vorwarnliste geführt. Als gefährdete Art nach der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins (MLUR 2008) wurde die Nachtigall nachgewiesen. Alle übrigen Arten sind ungefährdet. Dementsprechend sind die Fundorte im Osten des Plangebietes nach der Bewertungsmethode von WILMS, BEHM-BERKELMANN & HECKENROTH (1997) von geringer Bedeutung.
Generell wird der von Ruderalfluren, Trockenrasen und Pionierwäldern geprägte Bereich als Landschaftstyp „Ruderalflächen, Trockene Brachen“ mit mittlerem Wert klassifiziert.

Als gefährdete Art der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) kommt etwa 100 m nördlich des B-Plan-Gebietes auf dem Flughafengelände die Feldlerche vor.

Die Untersuchung der Interaktionen zwischen dem nördlichen Abschnitt der „Grönauer Heide“ und den Flächen des Untersuchungsraumes ergab, dass nur wenige Großvögel den Flugplatz überfliegen und beide Gebiete nutzen (Kolkrabe, Turmfalke, Mäusebussard, Rotmilan).

Im Jahr 2013 wurden von Bürgern Brutzeitbeobachtungen und Brut anzeigendes Verhalten von Flussregenpfeifern, beobachtet, die von der UNB Lübeck mitgeteilt wurden.

Zudem wurden aus dem sog. „Schönen Dreieck“ östlich des B-Planes zwei Heidelerchen und ein Pirol gemeldet. Es handelt sich dabei um Einzelbeobachtungen, die vorsorglich als Bestandsdarstellung übernommen werden (vgl. LUTZ 2014a).

Fledermäuse

Das im Untersuchungsraum vorhandene Mosaik von Gehölzstrukturen, Offenbereichen bzw. Ökotonen (Übergangsbereiche wie z. B. Waldsäume und Siedlungsbereiche) stellt generell produktive Bereiche dar, die bevorzugt von Fledermäusen für den Nahrungserwerb genutzt werden, aber für die Arten kein essenzielles Nahrungshabitat darstellen. Insgesamt wurden während der Untersuchungen der LEGUAN GMBH (2007) 5 Arten erfasst, die sich den Fundorten des aktuellen Untersuchungsraumes zuordnen lassen, wobei sich das nachgewiesene Artenspektrum generell aus verbreiteten Elementen der einheimischen Fledermausfauna zusammensetzt und als durchschnittlich zu werten ist. Bei der Bewertung der Fundorte nach Arten der Roten Liste Schleswig-Holsteins werden maximal mittlere Wertigkeiten erreicht. Diese Bewertung auf qualitativer Ebene betont, dass fast ausschließliche relativ häufige Fledermausarten auf den Teilflächen vertreten sind.
Die Vermutung, wonach die „Grönauer Heide“ inkl. der Ortschaft Blankensee, der dortigen Waldgebiete und der ehemaligen Hanseatenkaserne ein großer zusammenhängender Biotopkomplex für die Fledermausfauna sei (LEGUAN GMBH 2001c), konnte aktuell nicht bestätigt werden. BECKER & BECKER (1990-2006) belegen allerdings Quartiere im Randbereich außerhalb des Untersuchungsraumes. Hierbei handelt es sich um Sommerquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere an oder in Gebäuden, sowie um Sommer- und Zwischenquartiere baumhöhlenbewohnender Arten (vgl. Abb. 5). Aus aktuellen Nachweisen (Daten aus den Jahren 2007 bis 2013 [U. Becker][5]) überwinterten im Erdstollen im Winter 2009/2010 mind. 15 Zwergfledermäuse und im Winter 2010/2011 mind. 5 Rauhautfledermäuse. Im Winter 2008/2009 überwinterten im Erdstollen mindestens 6 Rauhautfledermäuse.
Aus älteren Untersuchungen liegen Nachweise für Winterquartiere aus Gebäuden für das GAP Gebäude / Erdstollen (1998 bis 2006) mit maximal 13 Zwergfledermäusen, 4 Braune Langohren, 8 Wasserfledermäuse und einer Fransenfledermaus sowie aus dem Hochbunker (1999 bis 2006) mit maximal 5 Braunen Langohren, 6 Wasserfledermäusen und 5 Fransenfledermäusen vor.
Eine direkte Betroffenheit ist nicht abzuleiten. Der Untersuchungsraum ist kein für die Arten limitierendes Nahrungshabitat.

Die bekannten Winterquartiere im Erdstollen und Hochbunker außerhalb des B-Plan-Gebietes werden durch den B-Plan nicht verändert. Beide Bunker werden vom B-Plan nicht überplant. Zudem sind Fledermäuse im Winterquartier hinsichtlich des Betriebes außerhalb des Winterquartiers unempfindlich, wie bekannte Winterquartiere in technischen Bauwerken (z.B. Levensauer Hochbrücke) belegen, solange nicht in die Quartiere eingedrungen wird.

Aufgrund der geringen Vorhabenswirkungen ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit auszuschließen. Die Relevanzprüfung ergibt somit, dass Fledermäuse nicht weiter zu betrachten sind.

[5] Mitteilung des Fachbereiches UNV Lübeck als Untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Stellungnahme vom 02.07.2013

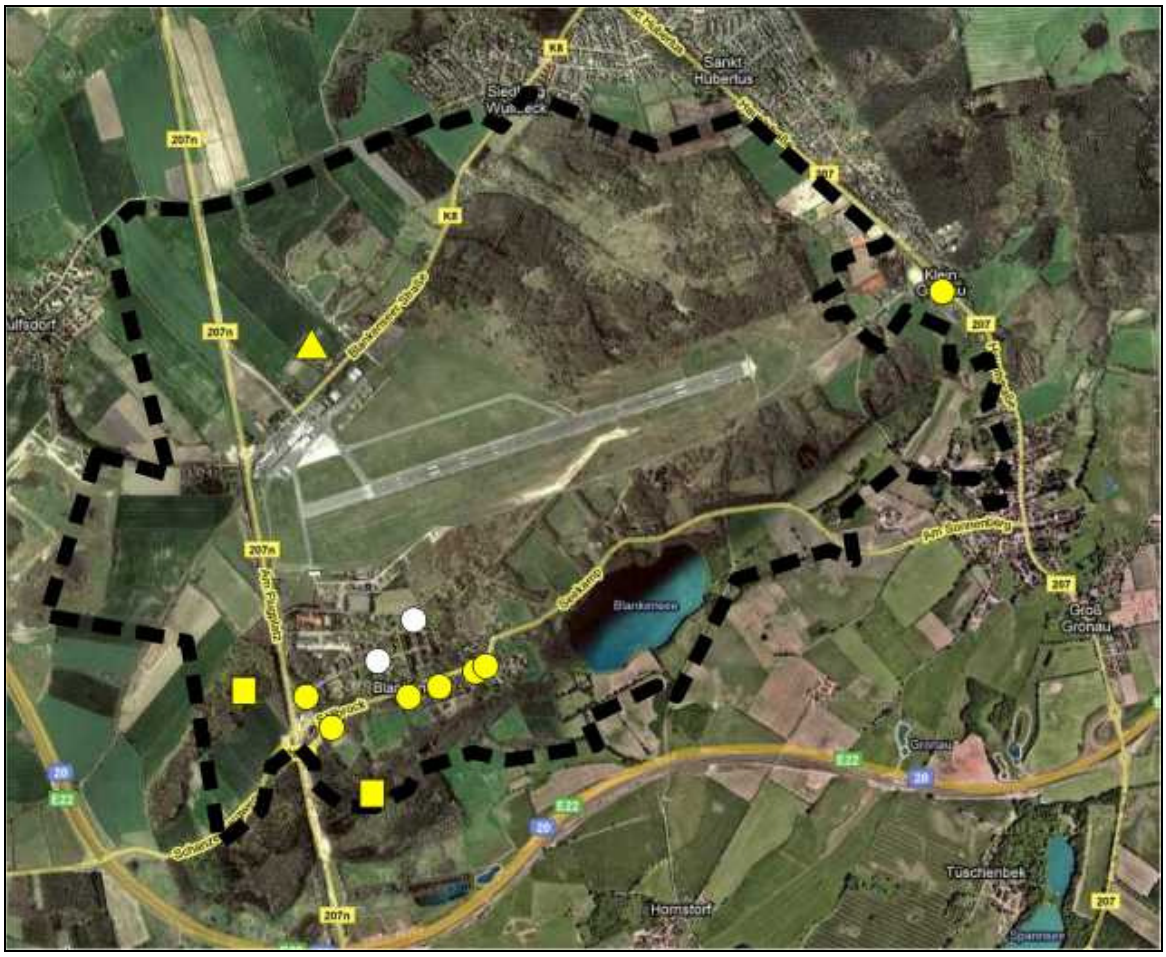


Abb. 5: Nachgewiesene Quartiere von BECKER & BECKER (1990-2006): Weiß = Winterquartiere, Gelb = Sommerquartiere sowie Wochenstuben, Kreise = Gebäude, Quadrate = Fledermauskästen, Dreieck = im Rahmen der Untersuchung (LEGUAN GMBH 2007a) nachgewiesene potenzielle Quartiere in Baumhöhlen.

Da es sich bei allen Fledermausarten um streng geschützte Arten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt, wird auf weitere Angaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen (Artenschutzschutzfachliche Betrachtung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 2013, siehe Anlage 5).

Haselmaus

Vorkommen der Haselmaus konnten auch im Rahmen von faunistischen Kartierung in 2013 (vgl. LEGUAN 2013) im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden, so dass eine eingriffsbedingte Betroffenheit dieser Art auszuschließen ist.

Die Vorkommen anderer streng geschützter Arten innerhalb des geplanten B-Plangeltungsbereiches, wie z.B. dem Fischotter können gem. der Potenzialanalyse aus dem biologischen Gutachten (LEGUAN GMBH 2010) ausgeschlossen werden.

Vorbelastung

Generell unterliegt bzw. unterlag dieser Siedlungsrandbereich aufgrund der Nutzungen Beeinträchtigungen. Dazu gehören folgende Vorbelastungen:

Verkehr/Flughafennutzung

- Flächenversiegelung
- in Teilbereichen intensive Pflege der Grünflächen
- Zerschneidungs- und Isolationseffekte für die Tier- und Pflanzenwelt, v.a. durch die B 207n
- Verlärmung, Störung von Tierpopulationen und Schadstoffemissionen, v.a. an Hauptverkehrsstraßen

Gewerbe- und sonstige Bebauung

- Im Laufe der Kasernennutzung der Flächen vor mehr als 15 Jahren kam es zu Störungen, Intensivnutzungen und Emissionen im Untersuchungsgebiet; seit der Aufgabe der Nutzung als Kaserne liegen die Flächen allerdings brach.

9.2.3.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kommt es zu Störungen und Lärmbelastungen durch Bautätigkeit und externen Verkehr. Durch die Bautätigkeiten kann es zu unvermeidbaren und unbeabsichtigten Tötungen und Verletzungen von Zauneidechsen kommen. Diese Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Abfangen und Umsiedeln einzelner Individuen, Errichtung eines Reptilienschutzzaunes) soweit wie möglich vermieden (vgl. Kap. 9.4).

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Anlage des Gewerbegebietes inklusive Straßen, Zufahrten und Flächen für die Ver- und Entsorgung werden die Flächen überbaut und nahezu vollständig versiegelt. Aus dem Umfang der in Anspruch zu nehmenden Flächen und deren Bedeutung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben sich nachteilige Auswirkungen mittlerer Intensität.

Im gesamten Plangeltungsbereich gehen Flächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere nahezu vollständig verloren.
Davon sind auch nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte kalkarme Sand-Magerrasen betroffen.

Bei den gesetzlich geschützten Pflanzen sind Arten die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*) durch den Eingriff besonders betroffen, da die einzigen Standorte innerhalb des Plangeltungsbereiches überbaut werden. Aus diesem Grund werden beide Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt umgesiedelt (vgl. Kap. 9.4.1). Die Fundorte des Sichelklees (*Medicago falcata*) werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Durch die Anlage eines Regenversickerungsbeckens im südöstlichen Teil des Plangebietes gehen Teilflächen eines Waldes verloren, der als Pufferzone zwischen den Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen und den Bereichen der „Grönauer Heide“ dient. Durch die verbleibenden Waldflächen bleibt die Funktion als Pufferzone weitgehend erhalten.

Beeinträchtigungen der östlich des Plangeltungsbereiches gelegenen kalkarmen Sand-Magerrasen durch die Schattenwirkung der Gebäude (Licht- und Windverschattung) können nicht ausgeschlossen werden, so dass in diesem Bereich von nachteiligen Auswirkungen

mittlerer Intensität auf die Funktionen der Lebensräume außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgegangen werden muss (vgl. Kap. 9.4.2, Abb. 9).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Nutzung des Gewerbeparks ergeben sich im Plangeltungsbereich im Hinblick auf die verbleibenden Arten und Lebensgemeinschaften geringe nachteilige Auswirkungen durch Störungen im Umfeld der verbleibenden bzw. neu entstehenden Vegetationsflächen.
Durch die geringe Zunahme des Verkehrs aufgrund der Nutzung des Gewerbeparks ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos für bodengebundene und flugfähige Tierarten im Straßenbereich zu rechnen. Die Auswirkungen durch Lichtemissionen insbesondere auf Vögel und Insekten können durch den Einsatz von nach unten gerichteten Lichtquellen (Natriumdampf-Hochdrucklampen; LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten wirkungsarmes Spektrum) und einer möglichst weitgehenden Vermeidung von Lichtemissionen in östlicher Richtung minimiert werden. Aufgrund der anzunehmenden Bebauung im Gewerbegebiet wird die Lichtwirkung in Richtung „Grönauer Heide“ zusätzlich abgeschirmt.

Einträge von Stickstoffverbindungen in die empfindlichen nährstoffarmen Standorte im Bereich der „Grönauer Heide“ können durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und die damit verbundene Beschränkung der dort möglichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, den Betrieb des Flughafens sowie den Verkehr auf der B 207n werden die zusätzlichen Störungen der „Grönauer Heide“ durch Lärm als gering eingeschätzt.

Ergebnis

Im Wesentlichen gehen durch die Überbauung und nahezu vollständige Versiegelung der Flächen im Plangeltungsbereich Biotope und damit Habitate für Tiere verloren. Im Osten des Plangeltungsbereiches wird dabei Trockenrasen im Umfang von 4.711 m² beseitigt, der nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Östlich des Plangeltungsbereichs sind über das Plangebiet hinausreichende nachteilige Auswirkungen mittlerer Intensität auf angrenzende Ruderalfluren und Trockenrasen durch Verschattung (Licht- und Windverschattung) durch die Gebäude zu erwarten.

Baubedingt und betriebsbedingt ist im Plangeltungsbereich sowie in den angrenzenden Bereichen der „Grönauer Heide“ von geringen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere auszugehen.

9.2.3.2 Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen

Durch Überbauung gehen im Plangeltungsbereich im Umfang von 4.711m² nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte kalkarme Sand-Magerrasen verloren.
Beeinträchtigungen der östlich des Plangeltungsbereiches gelegenen gesetzlich geschützten kalkarmen Sand-Magerrasen können durch die Schattenwirkung (Licht- und Windverschattung) der entstehenden Gebäude entstehen (vgl. Kap. 9.4.2, Abb. 9).

9.2.3.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechts wurde für diesen Bebauungsplan ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzschutzfachliche Betrachtung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 2014a, erstellt, mit folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die Vorkommen von europäisch geschützten Arten (Vögeln und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) dargestellt. Für den Untersuchungsraum sind Vorkommen von Reptilien, Fledermäusen (Nahrungsraum) und Brutvögeln relevant.

Durch das Vorhaben werden Brachflächen und Gebüsche vollständig beseitigt. Während die nur mit Nahrungsgebiet betroffenen Arten ausweichen können, verlieren die Brutvögel der Gebüsche und halboffenen Landschaft ihre Fortpflanzungsstätte. Durch die Flächeninanspruchnahme im Bereich der nördlichen und westlichen Ruderalflächen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches verliert die Zauneidechse Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Damit wird gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG verstoßen. Mit relativ einfachen Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen neuer Gehölze, Aufwertung der Kulturlandschaft) kann für die meisten Vogelarten, die ungefährdet sind und günstigen Erhaltungszustand aufweisen, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

1. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)
   wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
   Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 34 Abs. 6 LNatSchG-SH). Auch die Fällung der Gehölze wird außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden. Da Fledermauswinterquartiere nicht vorkommen, können auch keine Fledermäuse getötet werden. In Bezug auf die Zauneidechse wird nicht gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, da eine entsprechende Bauzeitenregelung festgelegt wird. Zauneidechsen werden aus dem von Bauarbeiten betroffenen Gebiet möglichst weitgehend abgefangen und umgesiedelt. Für unvermeidliche Verletzungen wird eine Ausnahme beantragt.

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
   Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
   Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten und der Zauneidechse werden beschädigt bzw. zerstört. Für die betroffenen Vögel und die Zauneidechse können jedoch Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden, die neue Lebensräume schaffen. Mit ihnen würde die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten in räumlicher Nähe neu geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten blieben.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
   Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

Gegen die Verbote des § 44 Abs. 3 BNatSchG wird nicht verstoßen, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind in der Regel zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier überwiegend vorliegend (auch der Bluthänfling oder Haussperling ist ja nicht gefährdet), kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Der Ausgleich muss also im hier vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Da hier vergleichsweise anpassungsfähige Arten betroffen sind, werden keine spezifischen Anforderungen an die Qualität der Ausgleichsmaßnahme gestellt. Mit der Bereitstellung von neuer, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehender strukturierter Fläche gleicher Größe in ähnlicher Struktur (d.h. halboffene Kulturlandschaft) wären die ökologischen Funktionen zu erhalten. Der „Artenschutzausgleich“ im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG kann hier den Ausgleich nach § 15 BNatSchG aufnehmen.

Mit der Bereitstellung von neuen, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehenden Fläche gleicher Größe in ähnlicher Struktur (d.h. mit Gehölzen bestanden oder halboffen) wären die ökologischen Funktionen zu erhalten (vgl. Maßnahmen Ökokonto Groß Grönau sowie im Bereich der Gemeinde Beidendorf).

In Bezug auf die Zauneidechse sind CEF-Maßnahmen notwendig, um die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans werden Lebensstätten der Art voraussichtlich beschädigt. Als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsverstößen (CEF-Maßnahme) ist daher die Schaffung von Trittsteinbiotopen für die Zauneidechse vorgesehen. Dazu entstehen im Bereich der gehölzfreien Flächen im Nordwesten der Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9) eine Wallstruktur die den vorhandenen Wall im Westen des Gewerbegebietes als Lebensraum der Zauneidechse fortführt (vgl. Abb. 16). Die Zauneidechse soll so in die Richtung des mesophilen, trockenen Grünlandes des Flughafengeländes geleitet werden, da dieser Lebensraum geeignete Strukturen zur Durchwanderung für die Art aufweist. Somit bleibt die Verbindung zur Grönauer Heide gewährleistet.
Zusätzliche Lebensräume für die Zauneidechse werden östlich des Plangeltungsbereichs innerhalb des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ angelegt. Dazu werden auf versiegelten Flächen im Bereich des sogenannten „Schönen Dreiecks“ südlich des Flughafenzauns geeignete Zauneidechsenhabitate in Form mehrerer Wälle im Umfang von ca. 800 m² angelegt (vgl. Maßnahmenbeschreibung Kapitel 9.4.6).

Um Tötungen von Zauneidechsen während der Bauphase zu vermeiden, müssen Vegetation und Oberboden im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) entfernt werden. Der dann kahle Oberboden ist für Zauneidechsen unattraktiv und führt zum Verlassen des Gebietes im darauffolgenden Sommer.
Zusätzlich sollte die abgeräumte Fläche mit einem Amphibienzaun gegen das Wiedereinwandern abgegrenzt werden (Neigung des Zaunes nach außen).

Mit Flatterbändern muss zusätzlich verhindert werden, dass sich ein Flussregenpfeifer ansiedelt.
Insgesamt ist die Zauneidechse jedoch nicht zuverlässig vollständig zu fangen und aus dem Baufeld zu entfernen, so dass die Gefahr der Tötung von versteckten Tieren immer besteht.
Ein nicht vernachlässigbares Tötungsrisiko ist daher nicht grundsätzlich auszuschließen. Dem BVerwG zufolge ist dies der Fall, wenn „ein nicht ganz geringer Teil" der Tiere unentdeckt im Bereich des Baufeldes verbleibt. Analog zu den betriebsbedingten Tötungen ist das Restrisiko umso höher, je stärker der Eingriffsbereich von den potenziell gefährdeten Arten frequentiert wird. Da der Schwerpunkt der beobachteten Zauneidechsen außerhalb des Baufeldes gesichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass nach der oben genannten Vergrämungsmaßnahme nur noch ein sehr geringer Teil der Eidechsenpopulation im Gebiet vorhanden ist (wenn überhaupt) und von den tiefer gehenden Bauarbeiten getötet werden könnte.
Da die Umsiedlung mit dem Nachstellen und Fangen und möglicherweise auch Verletzen von Zauneidechsen verbunden ist und auch bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Tötungen und Verletzungen bei der Baufeldräumung nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist bei der oberen Naturschutzbehörde (LLUR) eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzuholen.

Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG

Der Wortlaut des § 45 (7) BNatSchG lautet:

„Die nach Landesrecht zuständigen Behörden … können von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten."
Ob die Nummern 1 und 3 – 5 für dieses Vorhaben zutreffen, kann nicht im Rahmen eines naturschutzfachlichen Gutachtens festgestellt werden. Das Vorhaben wird nicht speziell zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt. Es ist je-doch im allgemeinen Interesse des Naturschutzes, Gewerbeflächen auf alten Gewerbestandorten oder Konversionsflächen im Sinne eines Flächenrecyclings zu entwickeln, anstatt die Gewerbeflächen in die freie Landschaft auszudehnen (zu Nr. 4: „maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt").
Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn sich der Erhaltungszustand der betroffenen Arten nicht verschlechtert, d.h. die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Nachdem im Zeitraum 2001 bis 2006 Zauneidechsen in der Grönauer Heide nur noch in Einzelexemplaren vorkamen, haben sich südwestlich der Grönauer Heide in speziell im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen geschaffenen Biotopen (BAB 20, B 207neu) Zauneidechsenbestände gut entwickelt und wandern über das Bahngleis nach Norden wieder in die Grönauer Heide ein. Bisher ist dort jedoch noch kein bedeutender Bestand vorhanden (LEGUAN GMBH 2013).
Die trockenen Brachflächen und Trockenrasen im nördlichen Bereich der Hanseaten-Kaserne besitzen eine Trittsteinfunktion für Zauneidechsen und sind somit für den Biotopverbund für Zauneidechsen zwischen der Bahnlinie Lübeck-Büchen bzw. der parallel dazu verlaufenden B 207 und der Grönauer Heide förderlich (LEGUAN GMBH 2013).
Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko zu minimieren, soll eine vorher durchgeführte Fang- und Umsiedlungsmaßnahme durchgeführt werden (Kap. 4.2). Da die Umsiedlung mit dem Nachstellen und Fangen und möglicherweise auch Verletzen von Zauneidechsen verbunden ist und auch bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Tötungen und Verletzungen bei der Baufeldräumung nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erforderlich. Die Entfernung von Einzeltieren und Umsiedlung in die bestehenden Lebensräume der Grönauer Heide oder im Südwesten im Rahmen einer Umsiedlungsmaßnahme würde nicht den Erhaltungszustand der Zauneidechse in den südlichen und westlichen Spenderbiotopen (Ausgleichsflächen BAB 20, B 207neu, Bahnlinie) negativ beeinflussen. Eine Ausnahme zum Fang von Zauneidechsen, um Verletzungen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, wäre mit den Vorgaben des § 45 (7) BNatSchG vereinbar.

9.2.3.4 Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB), hier konkret im Hinblick auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (Kennziffer DE 2130-391) und im Hinblick auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (Kennziffer DE 2130-491) werden im Rahmen der Umweltprüfungen FFH-Verträglichkeitsprüfungen durchgeführt. Die hierfür zu Grunde zu legende Verträglichkeitsvorprüfung ist als eigenständige Unterlage (LUTZ2013b) dokumentiert.

Für die Lebensräume und Arten der Natura 2000 – Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan.

Die Menge und Qualität der im Schutzgebiet vorkommenden terrestrischen Lebensräume des Anhangs I bleibt erhalten. Die für den Fortbestand des Lebensraumes gemeinschaftlicher Bedeutung notwendigen Strukturen und spezifischen Funktionen gehen nicht verloren. Das natürliche Verbreitungsgebiet und die Flächen, welche die Lebensraumtypen einnehmen, werden im Plangeltungsbereich der FFH-Richtlinie nicht geringer. Die Funktion des Gebietes als „Trittstein“ oder „Netzknoten“ im Netz Natura 2000, d.h. sein Beitrag zur Kohärenz bleibt erhalten.

Durch LAIRM-CONSULT (2013) wurde eine Immissionsprognose für die durch den Betrieb des Gewerbegebietes emittierten Stickstoffverbindungen unter bestimmten Grundannahmen erstellt. Direkt relevant für die Vegetation ist die im Gebiet ankommende Immission (Deposition). Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass eine Zusatzbelastung von 3 % der Critical Load als nicht signifikant verändernd eingestuft wird. Demnach führen 3 % zusätzlich zum Critical Load nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes. Bei einer Critical Load für z.B. oligotrophe Gewässer (3140), dem empfindlichsten hier vorhandenen Le-

bensraumtyp, von 3-10 kg/ha*a dürfte also eine zusätzliche Immission von bis zu 0,09 - 0,3 kg/ha*a (= 90 – 300 g / ha * a) hinzukommen. Bei Binnendünen (2330) liegt dieser Wert bei 240 - 450 g/ha*a, bei den anderen Lebensraumtypen darüber.
Da die Zusatz-Immissionen in fast dem gesamten Gebiet unter 50 g / ha * a liegen, werden die Irrelevanzschwellen nicht überschritten. Im direkt angrenzenden Bereich, der potenziell mit bis zu 100 g/ha*a belastet werden könnte, kommen keine FFH-Lebensraumtypen vor. Damit kommt es zu keiner relevanten Wirkung.

Unter Berücksichtigung aller weiteren Belastungen aus weiteren Planungen, z.B. Flughafenerweiterung (Kumulation) im Umfang von 200 g N / ha * a, berührt eine maximale Belastung von 360 g N / ha * a den Rand des FFH-Gebietes im südwestlichen, direkt angrenzendem Teil. Dort befinden sich jedoch keine FFH-Lebensraumtypen (vgl. Abbildung 3). Der Bereich im äußersten Südwesten wird von Eichen- und Moorwäldern bestockt. Er wird kumuliert mit 50-100 (vorhabensbedingt) + 200 = 250-300 g N / ha * a belastet. Dieser Betrag liegt unter der Bagatellschwelle von 300 g N / ha * a nach UNCE (2010) für diesen Lebensraumtyp.

Die Arten des Anhangs II, insbesondere die Erhaltungszielart Kammmolch, unterliegen keiner Beeinträchtigung. Die Bestände und Erhaltungszustände innerhalb des Schutzgebietes bleiben erhalten. Der Beitrag des Gebietes als Lebensraum des Kammmolches in der Region bleibt erhalten. Die Kohärenz des Schutzgebietssystems Natura 2000 bleibt gewahrt.

Die Bestände der relevanten Vogelarten im EG-Vogelschutzgebiet werden nicht beeinträchtigt. Die Struktur und Landschaft des EG-Vogelschutzgebietes wird nicht relevant verändert. Eine Beeinträchtigung des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Die formulierten Erhaltungsziele der Natura 2000 – Gebiete werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Funktion der Grönauer Heide für die benachbarten Natura 2000 – Gebiete liegt in dem Bereithalten der trocken-mageren Lebensräume, aus denen sich ein Arten- und Individuenaustausch ergeben kann. Diese Lebensräume bleiben im Schutzgebiet vollständig erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankenseeniederung“ und Vogelschutzgebietes „Grönauer Heide“ für die benachbarten Natura 2000 – Gebiete und damit seiner Funktion im Netz Natura 2000 ist daher nicht zu prognostizieren.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ ist nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes DE 2130-491 „Grönauer Heide“ ist nicht zu erwarten.

9.2.4 Schutzgut Boden

9.2.4.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Lübecker Becken“. Die Geländeoberfläche ist sehr flach und kaum geneigt. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet sind überwiegend relativ feine Sande. Es ist deshalb davon auszugehen, dass als Bodentypen

Podsole mit Ausbildungen im Übergang zu Braunerden anstehen. Für den Bodentyp Podsol sind folgende Eigenschaften charakteristisch:

- Bildung vornehmlich aus Sanden, in der Regel hohe Quarzgehalte
- Humusgehalt mit weitem C/N Verhältnis und starke Versauerung (Podsolierung)
- Niedrige Nährstoffgehalte
- Orterde- oder Ortsteinbildung

Podsolböden sind nur im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu finden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der spezifischen Nutzungsgeschichte des Raumes die anstehenden Podsole außerhalb der Siedlungs-, Abgrabungs- und Auftragsflächen sehr viel weniger bzw. nur punktuell durch landwirtschaftliche Kultivierung überprägt wurden, als in der überwiegend landwirtschaftlichen geprägten Umgebung, d.h. dass natürliche Standorteigenschaften noch eher zum Tragen kommen. Insofern weist die Lebensraumfunktion der Böden aufgrund der relativen Nährstoffarmut und des spezifischen Wasserhaushalts (trocken, punktuell staunass) ein hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial als Extremstandort für spezialisierte, schutzwürdige Vegetation auf und wird als Boden mit besonderer Bedeutung eingeschätzt (vgl. Abb. 6).

Im übrigen Teil des Plangebiets wurden die Böden durch die ehemalige Kasernennutzung entweder versiegelt oder überformt und verändert. Diese veränderten Böden werden als Kultusole bezeichnet, bei denen der ursprüngliche Bodentyp durch tiefe Bearbeitung oder Überbauung nicht mehr oder kaum noch zu erkennen ist. Diese unversiegelten Kultusole weisen eine allgemeine Bedeutung auf. Diese Kultusole weisen einen hohen Gestörtheitsgrad und eine sehr geringe Lebensraumfunktion auf.

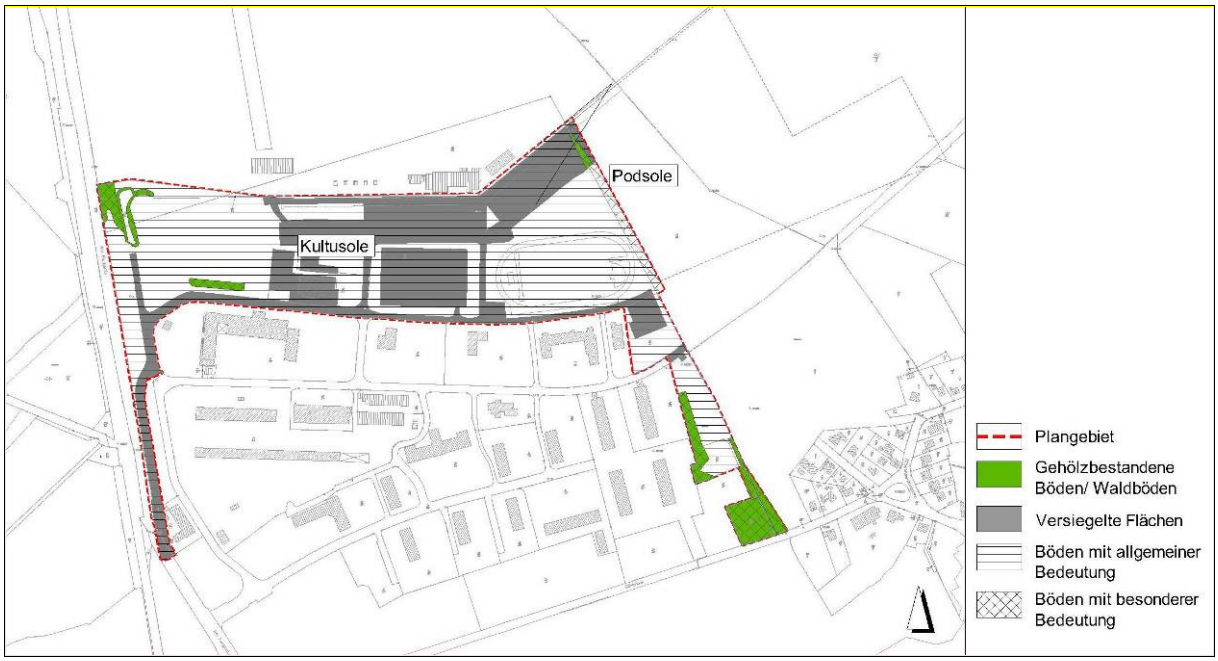


Abb. 6: Böden im Plangebiet *(ohne Maßstab)*

2013 wurden die Baugrundverhältnisse durch das Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf im Rahmen der Erstellung eines Gutachtens zu den Baugrundverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit im Bereich des B-Plans untersucht.
Oberflächennah lagert zunächst im Wesentlichen sandiger Mutterboden in 0,2 bis 0,5 m Stärke, der infolge von beigemischten Auffüllungen zum Teil auch Fremdstoffe wie Ziegelreste enthält. Darunter folgen Sandauffüllungen bis max. 1,4 m unter Gelände (i. M. bis 0,7 m u.

GOK). Daran schließen sich vorwiegend Fein- und Mittelsande (Schmelzwassersande) mit überwiegend geringen (bindigen) Schluffanteilen und wechselnden Grobsand- und Kiesanteilen an. Die Basis des Sandhorizontes verläuft sehr unstetig auf einem Höhenniveau von ca. 0,9 m bis >4,0 m unter Flur. Unter den Sanden wurde bis zu den Endtiefen der Aufschlüsse eiszeitlich stark vorbelasteter Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel (toniger, sandiger und schwach kiesiger Schluff) in weicher bis steifer Konsistenz erbohrt. Der oben lagernde Geschiebelehm mit Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 1,8 m enthält etwas sandigere Strukturen als der Geschiebemergel und zum Teil wasserführende Sandlagen. Die Oberkante des Geschiebehorizontes bildet einen Höhenrücken im westlichen Teil des B-Plangebietes und fällt in östlicher und auch südlicher Richtung ab. Der Tiefpunkt liegt etwa im Bereich zwischen der östlichen Stichstraße und dem ehemaligen Sportplatz. Nach Osten hin steigt der Geschiebehorizont wieder an. Aus tiefer reichenden Erkundungsbohrungen im Vorhabenraum ist bekannt, dass der Geschiebemergel im Wechsel mit Sanden und Kiesen bis in sehr große Tiefen ansteht. Böden minderer Tragfähigkeit sind demnach in größerer Tiefe nicht mehr zu erwarten (INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF, 2013a).

Im Zuge der Baugrunderkundungen wurden chemische Analysen der oberflächennahen Bodenhorizonte durchgeführt, um Altlastenverdacht im Bereich der Versickerung auszuschließen. Es wurden keine Auffälligkeiten bzw. grundwassergefährdende Schadstoffe festgestellt. Die untersuchten Bodenproben sind dem Zuordnungswert Z0 gemäß LAGA zuzuordnen (INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF, 2013b).

Der Boden im Plangeltungsbereich ist zum Teil aufgrund der ehemals militärischen Nutzung bereits versiegelt, sodass die Bodenfunktionen an diesen Stellen bereits beeinträchtigt sind. Der Versiegelungsgrad im Plangeltungsbereich liegt derzeit bei ca. 36%.

Altlasten

Da der Standort langjährig militärisch genutzt wurde, besteht im ehemaligen Kasernen und Übungsgelände an zahlreichen Stellen Kontaminationsverdacht, wobei als potenzielle Schadstoffe Mineralöl, Benzin und Munitionsreste in Frage kommen.

Im Jahr 2013 wurde die aktuelle Altlastensituation im Bereich des Gewerbepark Flughafen durch die HANSEATISCHE UMWELT-KONTOR GmbH beschrieben. Dazu wurden sämtliche vorliegende Gutachten hinsichtlich der Altlastensituation im Bereich des B-Plans ausgewertet und zusammengeführt. Danach sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des B-Plans oder der angrenzenden Flächen nachgewiesen. Allerdings bestehen geringe Restrisiken durch mögliche Bodenverunreinigungen auf Flächen außerhalb der untersuchten Verdachtsflächen, da im Rahmen der orientierenden Untersuchungen nur punktuelle Kleinbohrungen durchgeführt wurden. Die in den Bereichen A 3, A 12 und B 1 (vgl. Abb. 7) nachgewiesenen Schadstoffgehalte besitzen eine abfallrechtliche Konsequenz, die im Rahmen von Erdarbeiten bei der Entsorgung des Aushubmaterials zu berücksichtigen ist.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass von den untersuchten Altlastenflächen keine Gefährdung über den Wirkpfad Boden-Grundwasser ausgeht.

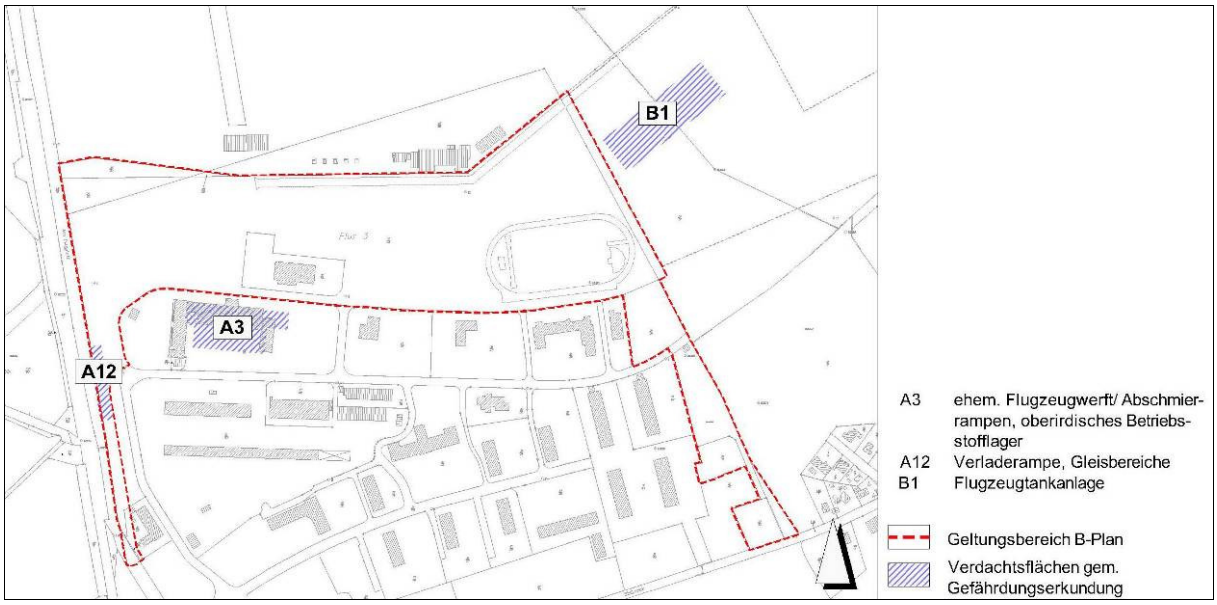


Abb. 7: Bereiche mit nachgewiesenen Schadstoffgehalten im Plangebiet *(ohne Maßstab)*

9.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden wird zwischengelagert. Durch die Einrichtung von Baustraßen bzw. Baustellen werden Flächen beansprucht.

Bei den Bodenarbeiten besteht eine mögliche Gefährdung des Bodens durch Schadstoffe in kontaminierten Bereichen. Nach den Empfehlungen des Altlasten-Gutachtens durch das HANSEATISCHE UMWELTKONTOR (2013) kann diese Gefährdung minimiert werden, indem Erd- und Tiefbauarbeiten mit gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Kleinräumige Verunreinigungen sind demnach im Zuge von Aushubarbeiten in Begleitung eines Gutachters vollständig zu entfernen, wobei die Bodenmassen entsprechend der behördlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.
Da bei einer militärischen Altlast Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden können, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein vor der Aufnahme von Erdarbeiten hinzuzuziehen, sofern kein Nachweis für eine Kampfmittelfreiheit vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Insgesamt erfolgt eine Beeinträchtigung sämtlicher Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf ca. 61.538 m². Zusätzlich werden Anteile bereits versiegelter Flächen für die Errichtung des Gewerbeparks Flughafen genutzt.
Entsiegelungen werden nicht über den Bebauungsplan festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrs aufgrund der Flächennutzung im Gewerbepark sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Bodenarbeiten unter den genannten Vorgaben durchgeführt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelung der Flächen und der vorhandenen Flächenqualitäten sind anlagebedingt erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Wasser

9.2.5.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Plangeltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Blankenseebach. Dieser entwässert den nördlichen Teil des Einzugsgebietes der Grönau und durchströmt den Blankensee und das Grönauer Moor und nimmt das Wasser des südlichen Untersuchungsraumes auf. Niederschlagswasser aus den angrenzenden Siedlungsflächen und den Flächen des Ausbildungsparks wird über einen Regenwasserkanal in den Bach eingeleitet.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet „Groß Grönau“ (vgl. Kap. 9.1.4.3, Abb. 2).

Im Rahmen der Erstellung eines Gutachtens zu den Baugrundverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit in 2013 (INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF 2013a) wurden die Baugrundverhältnisse im Bereich des B-Plans untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein freier Grundwasserspiegel nach einem relativ niederschlagsreichen Winter 2012/13 zwischen 1,0 und 3,2 m unter Flur angetroffen (NHN +14,9 bis +12,5 m). Allgemein ist ein dem Geschiebehorizont folgendes Grundwassergefälle in südöstliche Richtung festzustellen. Der Höhenrücken des wasserundurchlässigen Geschiebebodens bildet offenbar eine geologische Barriere, die die höheren Grundwasserstände im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verursacht. Auf dem Geschiebemergel ist mit Stauwasserbildungen zu rechnen. Aufgrund des Ausführungszeitraumes der Erkundungsarbeiten bei allgemein hohen Grundwasserständen sind niederschlagsbedingt maximal 0,5 m höhere Grundwasserstände zu erwarten.

Die Durchlässigkeit der Oberflächengesteine im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist in der hydrogeologischen Karte für den Untersuchungsraum folgendermaßen eingeschätzt: Die Durchlässigkeit wird im gesamten Gebiet als beschränkt (überwiegend Geschiebemergel) eingestuft. Das bedeutet, dass die eintretenden Niederschläge hauptsächlich für die Neubildungsrate im obersten Grundwasserleiter beitragen.

Durch die vorrangegangenen Nutzungen als ehemaliges Kasernengelände ist im Plangebiet von unterschiedlichen bestehenden Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen. Dabei sind für den Plangeltungsbereich relevant:

- Versiegelte Flächen mit der Folgewirkung der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- Altlastenverdachtsflächen - Die Verdachtsflächen für Altlasten wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht (vgl. Kap. 9.2.4 Boden).

Die Empfindlichkeit der Grundwasserressourcen (Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters u.a. gegenüber Schadstoffeintrag) ist maßgeblich von der Art und Mächtigkeit der Deckschichten, in Verknüpfung mit der Ergiebigkeit der Grundwasserleiter bzw. der Bedeutung des Grundwasserdargebotes abhängig. Die Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist umso höher, je geringmächtiger und durchlässiger die den Grundwasserleiter überlagernden Deckschichten sind.

Im Plangeltungsbereich ist der obere Grundwasserleiter als hoch empfindlich einzuschätzen, da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, aufgrund der anstehenden Sande sowie dem geringen Grundwasserflurabstand, nicht geschützt ist. Dagegen ist der zweite Grundwasserleiter durch die gering wasserdurchlässige Geschiebemergelschicht als geschützt und damit gering empfindlich anzusehen.
Dem Grundwasser im Plangeltungsbereich wird durch die Lage im Wasserschongebiet und aufgrund des vorhandenen Grundwasserdargebotes besondere Bedeutung zugeordnet.

Daher gelten für das Versickern des auf den GE-Flächen und in den öffentlichen Straßenflächen gesammelten Niederschlagswassers Sonderregelungen, die bei der Planung und Bemessung berücksichtigt werden müssen (vgl. Festsetzung B-Plan Nr. 17).

9.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es ist zu erwarten, dass Bauwerksgründungen z.T. im obersten Grundwasserleiter liegen können. Punktuelle Anschnitte des Wasserleiters für Bauwerksgründungen werden keine Auswirkungen über die Bauzeit und den Baustellenbereich hinaus haben.

Außerdem entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, welche aber im Rahmen einer fachgerechten Bauabwicklung minimiert werden.
Insgesamt ist daher mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund des großen nutzbaren Grundwasserangebotes mit besonderer Bedeutung im Großraum des Lübecker Südens (Wasserschongebiet) sowie den im Plangebiet anstehenden durchlässigen Sandböden insbesondere mit Bedeutung für den obersten Grundwasserleiter wird der Umfang von ca. 61.538 m² Netto-Neuversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung durch Reduzierung der Grundwasserneubildung gewertet. Durch die weitere Überbauung / Versiegelung der Flächen ist mit einer Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers für den Boden- und Grundwasserhaushalt zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser wird, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Flächen im Plangeltungsbereich über die belebte Bodenzone versickert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17). Es kommt zu keiner zusätzlichen Ableitung in den Vorfluter (Blankenseebach). Dementsprechend findet kein Eintrag von Schadstoffen in Oberflächengewässer (Blankenseebach, Blankensee) statt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Eintrag von Schadstoffen am Straßenrand aufgrund einer Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung und des relativ geringen Verkehrsaufkommens wird jedoch von einer geringen Beeinträchtigungsintensität ausgegangen.

Ergebnis

Anlagebedingt ist aufgrund der Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verringerung der Versickerung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Für Grundwasser und Oberflächengewässer ist bau- und betriebsbedingt nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

9.2.6 Schutzgüter Klima und Luft

9.2.6.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand der Hansestadt Lübeck, sodass hier von einem Freilandklima ohne klimatische Belastungsfaktoren auszugehen ist. Es besteht ein Wechselspiel von offenen Flächen, wie z.B. Kaltluftentstehungsfläche Flughafen und vegetationsbedeckten, gehölzreichen Flächen, z.B. Frischluftentstehungsfläche „Grönauer Heide“. Die unbebauten Flächen im Norden des geplanten Gewerbeparks sind relativ stark windexponiert. Auf den versiegelten Flächen und Sandböden mit geringem Bewuchs ist tagsüber bei geringen Winden und Windstille mit relativ starker Erwärmung zu rechnen, während auf den Sandböden mit krautigem Bewuchs nachts eine relativ starke Auskühlung zu erwarten ist.

Die bebauten Flächen der ehemaligen Kaserne im Plangebiet sind durch die intensive Durchgrünung und die abschirmenden Gehölzbestände gut geschützt. Düseneffekte zwischen der Bebauung sind eher unwahrscheinlich.

Grundbelastungen durch Schadstoffe wie SO2, NO, NO2 sind im gesamten Landesbereich relativ gering (Luftqualität in Schleswig-Holstein Jahresübersicht 2007). Erhöhte Werte für Stickstoffoxide treten an verkehrsexponierten Standorten auf. Die Stickstoffmonoxid- und Kohlenmonoxidbelastungen an den verkehrsexponierten Standorten ist dabei rückläufig.

Das Vorhandensein von Waldflächen im Umfeld des Plangebietes, die zur Frischluftentstehung beitragen, mindert die Staub- und Schadstoffanreicherung.

Durch die bestehende B 207n westlich des Plangebietes sowie dem Flugplatz Lübeck sind Vorbelastungen bezüglich der klimatischen Verhältnisse im geplanten Gewerbepark vorhanden. Aus den Angaben des Gutachtens zu Luftverunreinigungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens (ARGUMET2007) zu Schadstoffkonzentrationen in der Luft, geht hervor, dass bei keinem Schadstoff eine Überschreitung der Grenzwerte erfolgt.

9.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf Klima / Luft zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung, die allerdings nur bei windstillen Verhältnissen zum Tragen kommt. Die zusätzliche Neuversiegelung wird hier keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Die vorhandenen Waldflächen im Südosten des Plangeltungsbereichs des B-Planes bleiben erhalten, so dass hier mit keinen wesentlichen Änderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen ist.

Durch die neue Bebauung werden die östlich angrenzenden Offenlandbereiche im Randbereich der „Grönauer Heide“ beschattet (Licht- und Windverschattung). Hier sind geringfügige Änderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Auf Grund der Vorbelastungen sowie durch die starke Überprägung des Kleinklimas durch die großklimatische Wettersituation sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch das Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Erhöhung der Konzentration einzelner Luftschadstoffe ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrszunahme durch den Gewerbepark Flughafen nicht zu erwarten.
Die Belastung durch Schadstoffemissionen wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet eingeschränkt, da gem. § 8 BauNVO nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig ist. Da die konkreten sich ansiedelnden Gewerbetriebe zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, sind mögliche Schadstoffemissionen ggf. im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergebnis

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen.

9.2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

9.2.7.1 Bestand

Zum Zweck einer Beschreibung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum werden Landschaftsbildräume gebildet, die sich an naturräumlichen, siedlungsräumlichen und raumbegrenzenden Merkmalen, den auftretenden Landschaftsbildtypen sowie pragmatischen Abgrenzungskriterien (Bearbeitungsgrenzen) orientieren (vgl. Abb. 8).
Als Räume sind zu nennen:

1. Flughafen Lübeck-Blankensee
2. Gelände der ehemaligen Hanseatenkaserne – nördlicher Abschnitt
3. Gelände der ehemaligen Hanseatenkaserne – südlicher Abschnitt
4. „Grönauer Heide“

1. Flughafenbetriebsflächen

Die Freiflächen des Flughafengeländes nördlich des Plangebietes sind durch Grünlandbereiche mit Trocken- und Magerstandorten ohne weitere strukturierende Landschaftselemente gekennzeichnet. Die flughafentypischen Elemente wie Rollbahn, Hauptabfertigungsgebäude, Hangars und Flugzeuge sowie kurzrasige Vegetationsflächen unterschiedlicher Größe prägen den weiten, offenen und ebenen Raum.
Der Waldbestand der „Grönauer Heide“ bildet im Osten und Süden eine kulissenartige Begrenzung der Offenlandflächen des Flughafens. Nach Norden und Westen ist der Raum weitgehend offen und einsehbar. Die Möglichkeiten zum Naturerleben sind durch die Unzugänglichkeit des Geländes und die Strukturarmut stark eingeschränkt.

Durch die technischen und baulichen Elemente des Flughafens und das kurzrasige Erscheinungsbild der Vegetation mit „harten“ Übergängen zu angrenzenden Landschafts(-bild) räumen vermittelt der Raum nur eine geringe Natürlichkeit und Vielfalt.

Die „Hochbauzone Süd“ wurde im März 2009 planfestgestellt. Dort werden Gebäude für die Allgemeine Luftfahrt, für Flugzeugwerftbetrieb und den Vereinsflug, sowie notwendige Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen, wie Erschließungsstraße und Betankung entstehen. Insgesamt gesehen wird die Landschaftsbildqualität als gering eingestuft.

2. Gelände der ehemaligen Hanseatenkaserne – nördlicher Abschnitt

Im nördlichen Abschnitt der ehemaligen Hanseatenkaserne ergibt sich durch die ehemaligen Panzerhallen, den Werkstatt- und Instandsetzungsbereichen und den großen Aufstellflächen für Fahrzeuge und Flugzeuge ein anderer Eindruck als südlichen Abschnitt der ehemaligen Hanseatenkaserne. Der Anteil an Gebäuden, zumeist eingeschossig, ist zwar relativ gering, ein besonders hoher Flächenanteil ist jedoch versiegelt. Die Fahrbahnen sind sehr breit.

Die meisten Gebäude sind zwar durch Gehölzpflanzungen eingebunden, der Anteil an Gehölzen nimmt jedoch nach Norden hin deutlich ab. Nördlich und westlich des großen Sportplatzes ist nahezu alles asphaltiert. Nach Norden und Nordwesten hin, zur Blankenseer Straße und zur B 207n ist der Nordteil des Geländes jedoch am Rande des Flugplatzes weithin einsehbar.

Auf Grund des wenig naturnahen Eindrucks und den als visuelle Vorbelastung zu wertenden großflächig versiegelten Bereichen wird die Landschaftsbildqualität des Nordteils als gering eingestuft.

3. Gelände der ehemaligen Hanseatenkaserne – südlicher Abschnitt

Die ehemalige Hanseatenkaserne (1936 als Luftwaffenkaserne erbaut) wurde bis 1992 vom Bundesgrenzschutz genutzt. Die bestehenden Gebäude im Südteil werden seit einigen Jahren in Rahmen des Ausbildungsparks zur Aus- und Fortbildung genutzt.
Große Teile innerhalb des Geländes werden von waldartigen Beständen eingenommen. Die Dienst- und Unterkunftsgebäude sind in Zeilenbauweise und offener Blockbebauung über eine zentrale Straße erschlossen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind mit zahlreichen großen Bäumen, oft hainartig, überstellt, so dass ein parkartiger Charakter entsteht („Gartenstadt“, „Waldsiedlung“). Die vorhandene Bebauung ist durch den alten Baumbestand und ergänzende Sichtschutzpflanzungen nach außen hin stark abgeschirmt. Proportion und Maßstab zwischen Gebäuden und (Wald-) Landschaft bleiben gewahrt. Die Vielfalt der Eindrücke im Ausbildungspark ergeben sich vor allem aus der Folge neuer Raumeindrücke, die trotz regelmäßiger Baustruktur insbesondere durch die Vegetation bedingt ist.
Insgesamt ist die Landschaftsbildqualität als mittel einzuschätzen.

4. „Grönauer Heide“

Der im Osten der ehemaligen Kaserne befindliche Teil der „Grönauer Heide“ ist geprägt durch einen mosaikartigen Wechsel von Landschaftselementen mit Waldparzellen, heideartige Strukturen mit Trocken- und Magerrasenabschnitten und Pioniergehölzen. Durch die Strukturvielfalt sowie unterschiedliche Höhenentwicklung und Raumbildung der Vegetation treten Vorbelastungen wie versiegelte Flächen und Straßen visuell eher in den Hintergrund. Die besondere Strukturvielfalt und naturraumtypische Eigenart dieses Landschaftsbildraumes zeichnet ihn in seiner hohen Eignung für das Naturerleben aus und vermittelt durch die natürliche bzw. naturnah entwickelte Vegetation Informationen über diesen Landschaftsaus-

schnitt. Einzige Einschränkung für das Erleben des Landschaftsbildes ist die eingeschränkte Zugänglichkeit des Geländes. Die Landschaftsbildqualität ist hoch.

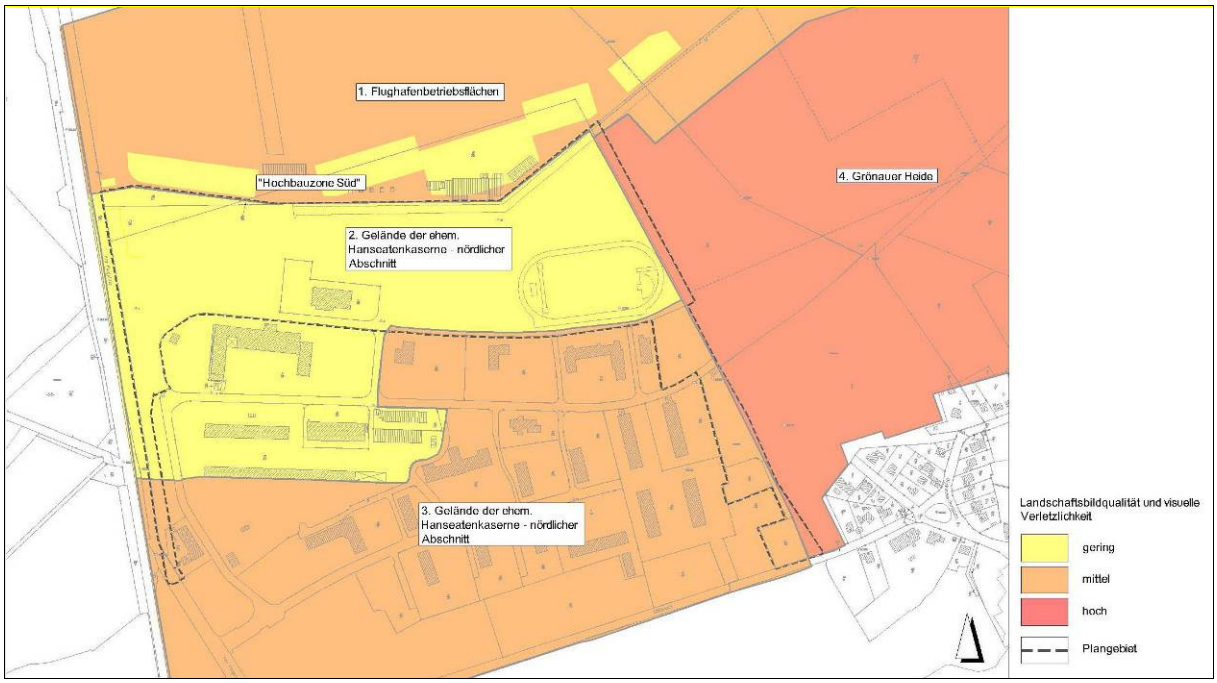


Abb. 8: Landschaftsbildräume mit Bewertung im Plangebiet *(ohne Maßstab)*

9.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Infolge der Baumaßnahmen ist aufgrund von Baustellenverkehr sowie Material- und Bodentransporten von temporären Beeinträchtigungen durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen auszugehen. Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet ist im Umfeld des Plangeltungsbereiches demzufolge nur mit geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Bau der Gebäude, Straßen, Parkplätze etc. zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben (Gebäude, Straßen) wird einerseits unter Berücksichtigung der relativ geringen Empfindlichkeit des Nordabschnitts der ehemaligen Hanseatenkaserne (vorbelastete Flächen mit Versiegelung, Gebäuden) sowie der visuellen Abdeckung durch die planfestgestellte „Hochbauzone Süd“ im Norden andererseits, insgesamt mit geringen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingestuft. Den Flächen östlich des Plangeltungsbereiches dagegen wird aufgrund der Ausprägung der Flächen eine hohe Bedeutung zugeordnet. Dementsprechend sind nachteilige Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf das Landschaftsbild in diesem Bereich zu erwarten, die zwar durch eine 10 m breite Schutzpflanzung, die der visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes zur „Grönauer Heide“ dient, minimiert werden, aber aufgrund der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 41 m ü NHN sowie einer möglichen Überschreitung auf 600 m² Grundfläche auf 62 m ü NHN zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes von hoher Intensität führen.
Die Fernwirkung des Vorhabens wurde im Rahmen einer 3D-Simulation mit dem derzeitigen Erscheinungsbild der Landschaft an ausgewählten Standorten untersucht. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung geht hervor, dass im Hinblick auf die Fernwirkung der im B-Plan

festgesetzten Gebäudemaße geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Fotosimulation sind in der Unterlage „Visualisierung (vgl. TGP MIT 3D-SIMUALTION & VIDEOIMAGING) dargestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehrslärm

Durch den Betrieb des Gewerbeparks Flughafen entstehen Lärm- und Schadstoffimmissionen, die auf das Landschaftserleben einwirken. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen im Bereich des Plangeltungsbereiches und der räumlich begrenzten Auswirkungen werden die Beeinträchtigungen mit einer geringen Intensität eingeschätzt.

Ergebnis

Bau- und betriebsbedingt werden aufgrund der Vorbelastung des Gebietes geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Durch die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbilds durch das geplante Gewerbegebiet sind überwiegend aufgrund der geringen Empfindlichkeit geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Lediglich östlich des Plangeltungsbereiches ist von hohen anlagebedingen nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

9.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

9.2.8.1 Bestand

Kulturgüter werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Zu den sonstigen Sachgütern i.e.S. zählen gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel, aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (Baumaterial, usw.) sind sie zu erhalten.[6]

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur und Sachgüter vorhanden.

Südlich des Untersuchungsraumes sind an Sachgütern die Gebäude der ehemaligen Hanseatenkaserne zu nennen, wobei die Gebäude aber nicht unter Denkmalschutz stehen.

Des Weiteren befinden sich südlich und östlich des Plangeltungsbereiches archäologische Denkmäler, die aber nicht durch das Vorhaben betroffen sind.

9.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

[6] Definitionen nach GASSNER. E, WINKELBRANDT, A. (2010)

Ergebnis

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

9.2.9 Wechselwirkungen

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tab. 4: Wechselwirkungen

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grund-wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	- Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Mögliche anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	- Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere - Mögliche Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Soweit für das Vorhaben relevante Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Es treten keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Sonderfläche des ehemaligen Standortübungsplatzes in der Grönauer Heide wird in der UVS zur B 207n besonders erwähnt. Hier ist eine Steigerung der Attraktivität dieses Bereiches für die landschaftsgebundene Erholung (gute Ausstattung mit kleinen Wegen und hochwertiger Landschaft) in Abstimmung mit Naturschutzbelangen denkbar.

Der Rest der Grönauer (Wulfsdorfer) Heide hat eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt in Schleswig-Holstein wie auch europaweit (s. Gutachten zur A20 LEGUAN 1995 und TRÜPERBGONDESEN PARTNER, 1993 sowie Vorschläge als FFH-Gebiet). So ist die Ausweisung der Grönauer Heide als Naturschutzgebiet erfolgt.

Das Gebiet ist durch sukzessive Prozesse geprägt, die sich unter der Nutzung als Truppenübungsgeländes des BGS entwickelten und auch davon abhängig sind. Die Flächen im Naturschutzgebiet, sowie die angrenzenden Flächen werden in ein umfangreiches Pflegemanagement einbezogen, sodass auch zukünftig von einer gesicherten Offenhaltung von Heiden und Trockenrasen sowie von einer Verdrängung unerwünschter Verbuschung auszugehen ist.

Es ist jedoch grundsätzlich von einem hohen Konfliktpotenzial zwischen den Zielen von Naturschutz und Landschaftsplanung und wirtschaftlichen Entwicklungen in diesem Bereich auszugehen.

Ohne das geplante Vorhaben würden die derzeit ungenutzten Flächen nördlich des Ausbildungszentrums vermutlich an Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewinnen, blieben aber auf Dauer weiterhin dem wirtschaftlichen Entwicklungsdruck als flughafennaher Standort ausgeliefert.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915.
- Versickerung des in den Gewerbegebieten auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswassers auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 17)
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu unterhalten. Im Kronentraufbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zu vermeiden (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 9).
- Der Wall ist zur Absicherung auf mind. 70 % der Fläche mit Sträuchern und Heistern gem. der Artenliste in Tab 3 (s. u.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die gehölzfreien Flä-

chen und die 3 m breiten Baumstreifen sind als artenreiche Krautsäume anzulegen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist ein Wall aus einem Sandkiesgemisch in einer Länge von 20 m, einer Breite von 3 m und mit einer Höhe von 1 m als Lebensraum für die Zauneidechse anzulegen (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 9). Zur Förderung der Entwicklung von Zauneidechsenhabitaten auf dem bestehenden Wall ist die Fläche bevorzugt auf der nördlich exponierten Böschung mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

- Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Westen des Plangeltungsbereiches, wird der bestehende Vegetationsbestand aus Fichten und Kiefern weitgehend erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der Bestand mit Anpflanzungen zu ergänzen. Die Flächen sind mit einer fünfreihigen Strauchpflanzung gem. Artenliste (s. u.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 10).
- Anlage eines Pflanzstreifens mit einer Breite von 10 m entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches als Abschirmung bzw. Eingrünung des Gewerbegebietes im Übergang zur angrenzenden „Grönauer Heide“. Der Pflanzstreifen ist vollflächig mit Sträuchern sowie mind. 20 Laubbäumen im Abstand von 10 – 12 m und einem Mindeststammumfang von 14 cm unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze gem. Artenlisten (vgl. Tab. 3 und 4, s.u.) (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 11) zu bepflanzen.
- Im Bereich der Gewerbegebiete östlich der Sporthalle sind die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließungsstraße durchgängig mit einer mindestens 1 m hohen und 1 m breiten Laubholzschnitthecke oder sonstigen Strauchpflanzung gemäß Artenliste (vgl. Tab. 5, s.u.) zu begrünen. Damit soll eine Eingrünung der Gewerbegrundstücke und ein Sichtschutz zum südlich angrenzenden Ausbildungspark gewährleistet werden (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 12).
- Im Gewerbegebiet ist je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 13).
- Auf ebenerdigen Parkplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 14).
- Anzupflanzende Bäume müssen, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und durch Raseneinsaat zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 16).
- Erhalt einzelner größerer Bäume soweit möglich sowie Schutz von Bäumen, Gehölzen und Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in mindestens 12 m² großen unversiegelten Baumscheiben zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzu-

nehmen. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu ergreifen (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 8).

- Die Umsiedlung der nach der Roten Liste gefährdeten Pflanzen Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium)* und Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*) erfolgt vor der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck unter fachkundiger Begleitung eines Biologen. Die Individuen der Art werden an Standorte in der Umgebung verbracht, deren Erhalt langfristig sichergestellt werden kann. Beide Arten können durch die Gewinnung von Samenmaterial oder das ausgraben der Pflanze selbst umgesiedelt werden.
- Im Gewerbegebiet Flughafen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdruck-Lampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Abstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von in zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 18).
- Vorkehrungen für den Schutz gegen Lärm werden als Festsetzung Nr. 21 beschrieben.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag wird die Verwendung von verspiegelten Fassaden und Fenstern ausgeschlossen. Desweitern sind freistehende Glasflächen oder Flächen aus anderem durchsichtigem Material nicht zulässig (vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 19).
- Zur Vermeidung von Tötungen der Zauneidechse während der Bauphase ist eine Bauzeitenregelung notwendig. In diesem Fall ist die Entfernung von Vegetation und Oberboden nur im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zulässig. Zusätzlich ist die abgeräumte Fläche mit einem Amphibienzaun gegen das Wiedereinwandern abzugrenzen. Mit Flatterbändern muss dann verhindert werden, dass sich ein Flussregenpfeifer ansiedelt.

Tab. 5: Artenliste Strauchpflanzungen

Dt. Name	***Lat. Name***
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gem. Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hasel	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Weißdorn	*Crateagus div. spec.*

Tab. 6: Artenliste Gehölze

Dt. Name	*Lat. Name*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gem. Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hasel	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Weißdorn	*Crateagus div. spec.*

9.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung

9.4.2.1 Methodik der Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfes

Die Bewertung des Eingriffs wurde gem. den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 vorgenommen.

Um eine vergleichbare Ausgleichsermittlung im Verhältnis zum PFV-Ausbau Flughafen und zum B-Plan 09.55.00 der Hansestadt Lübeck Blankenseer Straße – Parkplätze Flughafen zu gewährleisten, wurden für die Bewertung der Biotope die gleichen Regelkompensationsfaktoren verwendet. Die Bewertungsfaktoren ergeben sich aus den vorhandenen Qualitäten der Biotope und der Funktionen im landschaftlichen Zusammenhang bzw. Biotopverbund. Der Baurechtserlass legt lediglich Mindestanforderungen für die Bewertung fest. Die Vorgehensweise bei der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung im Bereich des Plangeltungsbereiches wurde bereits in einem Gespräch am 20.03.2009 mit der UNB abgestimmt. Die Ergebnisse wurden entsprechend in die Bilanzierung eingearbeitet.

Beeinträchtigungen des Bodens

Aus den Ergebnissen der Betrachtung des Schutzguts Boden geht hervor, dass östlich des ehemaligen Kasernengeländes Böden mit besonderer Bedeutung vorherrschen. Die vorhandenen Podsolböden sind aufgrund der spezifischen Nutzungsgeschichte des Raumes außerhalb der Siedlungs-, Abgrabungs- und Auftragsflächen sehr viel weniger bzw. nur punktuell durch landwirtschaftliche Kultivierung überprägt worden, als in der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Umgebung, d.h. dass natürliche Standorteigenschaften deutlich stärker zum Tragen kommen.

Insofern weist die Lebensraumfunktion der Böden aufgrund der relativen Nährstoffarmut und des spezifischen Wasserhaushalts (trocken, punktuell staunass) ein relativ hohes Biotopentwicklungspotenzial als Extremstandort für spezialisierte, schutzwürdige Vegetation auf und wird als Boden mit besonderer Bedeutung eingeschätzt.

Aus diesem Grund werden diese Böden bei den Ausgleichsflächen mit einem Faktor von 1,0 berechnet, während den bislang unversiegelten Böden im Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne lediglich eine allgemeine Bedeutung und demzufolge ein Ausgleichsfaktor von

0,5 zugeordnet wird. Zusätzlich wird in diesem Bereich aber den Waldböden bzw. gehölzbestandenen Böden eine besondere Bedeutung zugeordnet.

Verlust von Lebensräumen innerhalb des Plangeltungsbereiches

Die Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung wurden teilweise als Verlust bilanziert und werden auch entsprechend ausgeglichen. Das Regenversickerungsbecken wurde so gestaltet, dass der überwiegende Teil der vorhandenen Einzelgehölze erhalten werden kann (vgl. Plan 2 „Baumbewertung“, Anlage 3 und Planzeichnung). Der Baumbestand im westlichen Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens bleibt vollständig erhalten, ebenso wie die Gehölze im südlichen Bereich. Im Rahmen der Anlage eines Unterhaltungsweges im Osten der festgesetzten Fläche für die Versorgung und die Abwasserbeseitigung gehen Gehölze auf einem Streifen von 4 m Breite verloren.

Beeinträchtigung von Lebensräumen über den Plangeltungsbereich hinaus

Die Flächen östlich des Plangeltungsbereiches werden durch die grenznahe Bebauung zur „Grönauer Heide“ beeinträchtigt. Hier ist neben akustischen und visuellen Störungen auch von einem Schattenwurf auszugehen, der die angrenzenden Flächen verändern könnte. Im Windschattenbereich ist von veränderten Licht-, Wind- und Niederschlagsverhältnissen auszugehen, die sich negativ auf die angrenzenden Sand-Magerrasenstandorte auswirken können.

Windverschattung: In Bezug auf die windbeeinflussende Wirkung von Barrieren in der freien Landschaft (z.B. Knicks), wird davon ausgegangen, dass in einer Tiefe der 15-fachen Höhe der Baukörper Beeinträchtigungen der kalkarmen Sand-Magerrasen möglich sind, so z.B. stärkerer Schneefall auf den nordöstlich an die Bebauung angrenzenden Flächen, verbunden mit einer schlechteren Abtrocknung dieses Bereiches im Windschatten. Um den durch eine grenznahe Bebauung zur „Grönauer Heide“ verursachten Schattenwurf ausreichend zu berücksichtigen wird folgende Vorgehensweise angewandt:

Zur Bilanzierung der über den Plangeltungsbereich hinausgehenden Auswirkungen der Bebauung auf die Trockenrasenflächen wurden zunächst die Fläche ermittelt, auf der von einer relevanten Beeinflussung der Wind- und Niederschlagsverhältnisse ausgegangen werden muss. Dabei werden die maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude der massiven Gebäudeteile zugrunde gelegt. Dies 41 m ü NHN m auf den Flächen GE 7 und GE 9, 36 m üNHN auf den Flächen GE 6 und GE 8, sowie 31 m ü NHN auf der Fläche GE 2.

Die mögliche Überschreitung der genannten maximalen Oberkante der Gebäude auf einer Grundfläche von 600 m² im GE 9 wird nicht berücksichtigt, da diese nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche möglich ist, die sich bezüglich der Windverschattung nicht in vergleichbarer Form auswirkt wie massive Gebäudekörper.

Der Bereich, für den von einer relevanten Beeinflussung der Wind- und Niederschlagsverhältnisse ausgegangen werden muss, ergibt sich aus der Multiplikation der max. möglichen Oberkanten der Gebäude mit dem Faktor 15 (s.o.). Die Wirktiefe beträgt dementsprechend 225 m bzw. 375 m. Innerhalb dieser Fläche wurden 2,9 ha der gesetzlich geschützten kalkarmen Sand-Magerrasen erfasst. (vgl. Abb. 9). Nur für diese Lebensraumtypen sind erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Windverschattung zu erwarten.

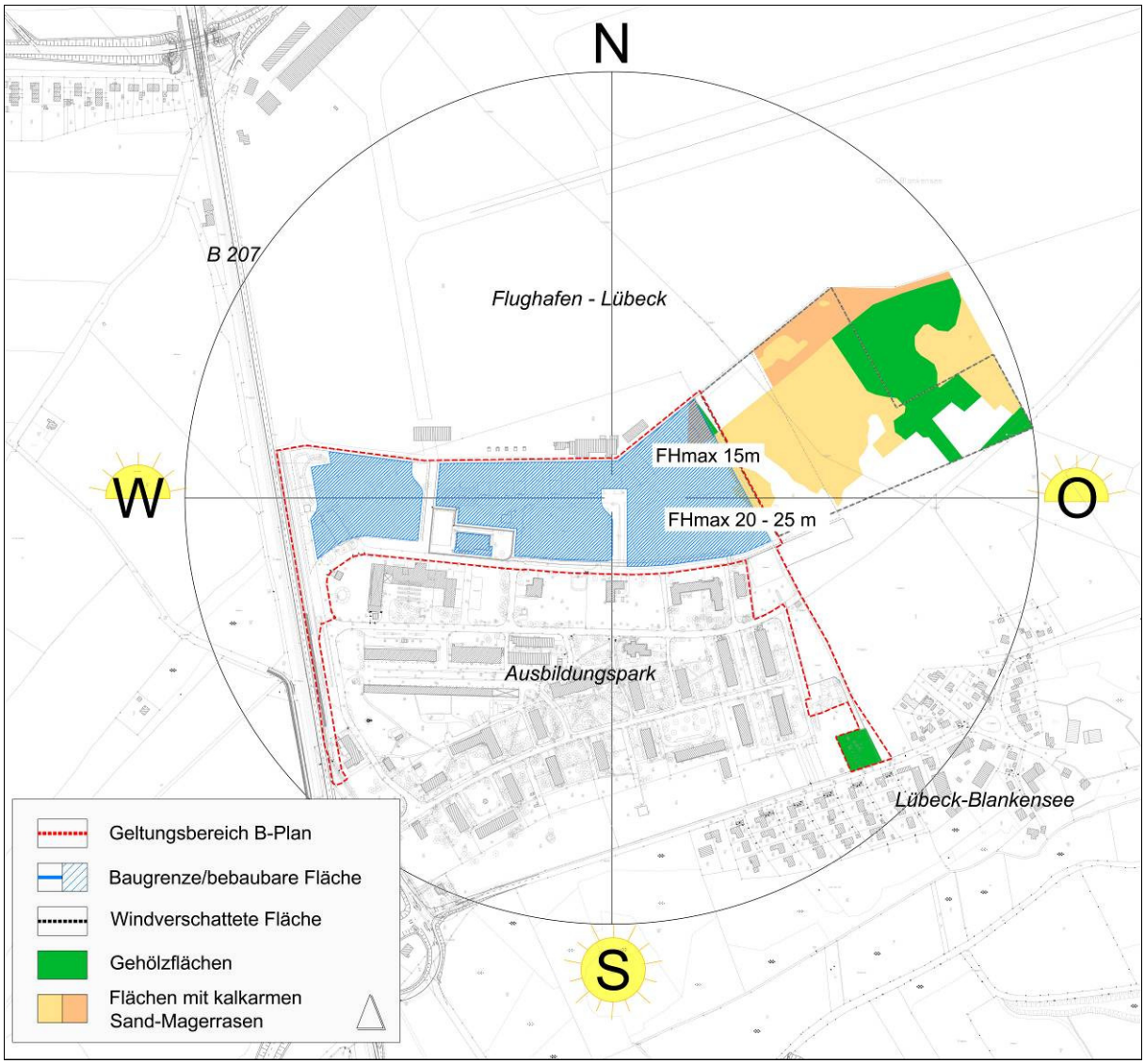


Abb. 9 Windverschattete Fläche östlich des Plangeltungsbereiches mit Angabe des Sonnenverlaufs und der max. zulässigen Oberkante der Gebäude (OK) in m über NHN (*ohne Maßstab)*

Lichtverschattung: In Abhängigkeit des Einstrahlwinkels der Sonne ergeben sich im Laufe des Jahres sowie im Laufe des Tages unterschiedliche Schattenwirkungen durch die Gebäude. Gleichzeitig wandert der Schatten im Laufe des Tages. Bei der Berechnung der verschatteten Flächen ist auch hier die max. zulässige Oberkante der Gebäude zu berücksichtigen.

Da Auswirkungen durch den Schattenwurf (Licht- und Windschatten) der Gebäude nur für die gesetzlich geschützten kalkarmen Sand-Magerrasenflächen zu erwarten sind, wird der Gesamtumfang dieser Magerrasen im windverschatteten Bereich mit dem Faktor 1,0 multipliziert und so der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt (vgl. Tab. 7).
Dieser Faktor ist angemessen, da nicht von einem Verlust auszugehen ist. In Anbetracht der Tatsache, dass die Biotoptypenerfassungen im Umfeld (Grönauer Heide) in vergleichbarer Exposition stabile Magerrasen belegen, kann ohnehin davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen mit diesem Bilanzierungsansatz hinreichend abgebildet werden.

Aus der Verschattungsstudie (vgl. TGP 2013) geht hervor, dass der Bereich des Windschattens innerhalb der Vegetationsperiode vollflächig verschattet wird. Deshalb über den im Rahmen der Auswirkungen durch Windverschattung kein weiterer Ausgleich notwendig.

So ergibt sich ein Aufschlag von 2,9 ha für funktionale Beeinträchtigungen von Lebensräumen im Bereich der durch Verschattung beeinflussten Flächen östlich des Plangeltungsbereiches.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird ein Aufschlag von jeweils 15 % bezogen auf die Flächen GE 5, GE 4 und den östlichen Teil von GE 2 berechnet. Dies begründet sich über die nachteiligen visuellen Auswirkungen auf die östlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Flächen der „Grönauer Heide“, die einen höheren Wert für die Erholung bzw. das Landschaftsbild aufweisen als das ehemalige Kasernengelände.

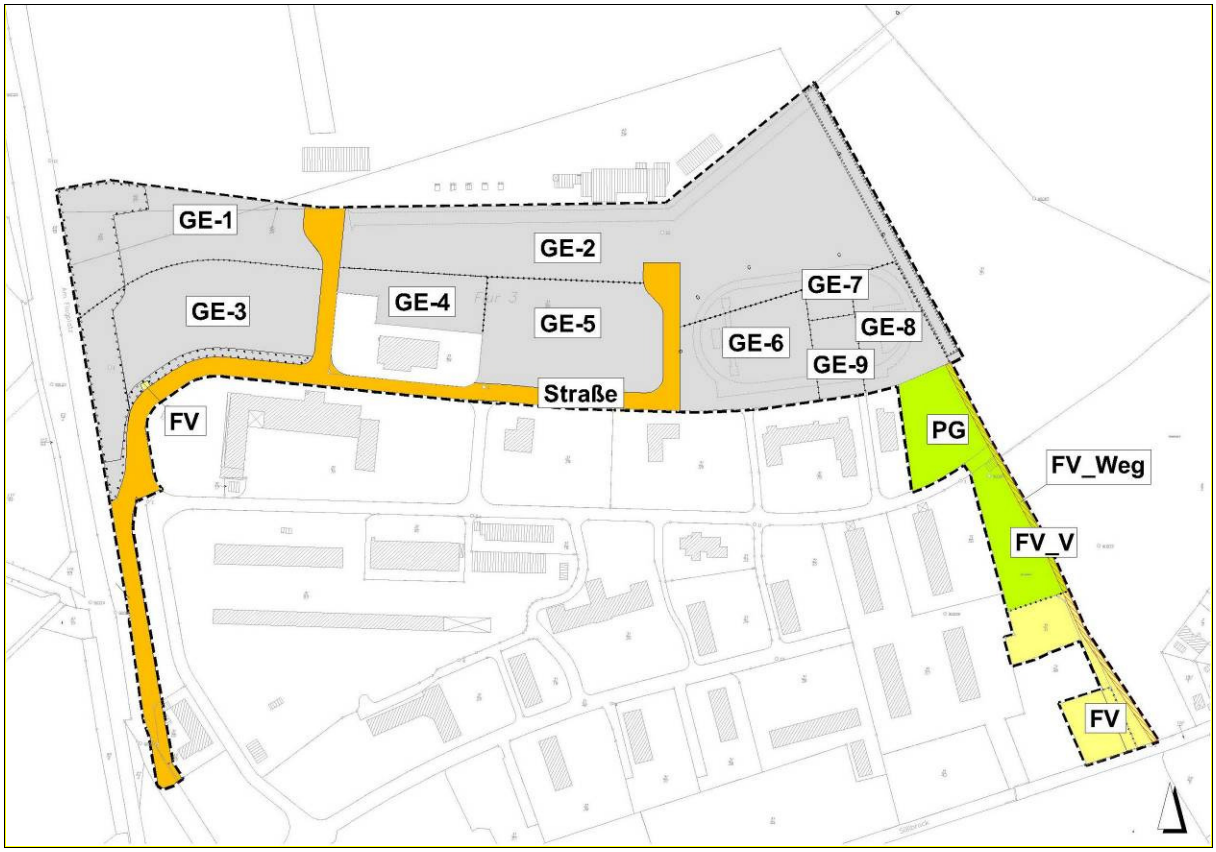


Abb. 10: Flächenübersicht *(ohne Maßstab)*

GE-1	Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 31 m ü NHN)
GE-2	Gewerbeflächen im nördlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 31 m ü NHN)
GE-3	Gewerbeflächen im Westen des Plangebietes (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 31 m ü NHN)
GE-4	Gewerbeflächen im südlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 31 m ü NHN)
GE-5	Gewerbeflächen im südlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 41 m ü NHN)

GE-6 Gewerbeflächen im östlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 36 m ü NHN)

GE-7 Gewerbeflächen im östlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 41 m ü NHN)

GE-8 Gewerbeflächen im östlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 36 m ü NHN)

GE-9 Gewerbeflächen im östlichen Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne (Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf max. 41 m ü NHN, auf einer Grundfläche bis maximal 600 m² darf die festgesetzte Höhe bis auf eine maximale Oberkante der Gebäude von 62 m ü NHN überschritten werden.)

FV Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (Bei diesen Flächen wird nur der einzelne Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches bei der Bilanzierung sowohl in Bezug auf Biotope als auch in Bezug auf Boden berücksichtigt. Im Bereich der großen zusammenhängenden Fläche im Osten des Plangeltungsbereiches sollen keine Eingriffe stattfinden, sodass hier dementsprechend auch keine naturschutzrechtliche Bilanzierung erfolgt.)

FV_Weg An der östlichen Grenze der Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung wird ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 4 m angelegt. (Dieser Bereich wird in Bezug auf die Eingriffsermittlung bei den Biotopen als Totalverlust gewertet. In Bezug auf den Boden wird dieser Bereich nicht bilanziert, da dort keine Neuversiegelung stattfinden soll.)

PG Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenversickerung - Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Hierbei wird nur das Regenrückhaltebecken als Eingriff in der Bilanzierung berücksichtigt.)

Straße Straßenverkehrsflächen

9.4.2.2 Bilanzierung von Eingriff und Kompensationsbedarf

Beeinträchtigungen des Bodens

In Tab. 7 ist der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen des Bodens durch Neuversiegelung dargestellt.

Tab. 7: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens

Bestand	Bedeutung für den Naturschutz	Größe in m²	Versiegelung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²
Unversiegelte Fläche	allgemein	65.136	Teilversiegelung (0,8)	0,4[7]	26.054
Unversiegelte Fläche	allgemein	8.630	Vollversiegelung	0,5	4.315
Waldböden (im Bereich der Gewerbefläche)	besonders	559	Teilversiegelung (0,8)	0,8	447
Waldböden	besonders	352	Vollversiegelung	1,0	352
Summe					**31.169**

[7] Dieser Faktor ergibt sich aus dem Faktor 0,8 für die Teilversiegelung im Gewerbegebiet (80%) und dem Kompensationsfaktor von 0,5 für die Berechnung der Ausgleichsflächen für Böden allgemeiner Bedeutung gem. Baurechtserlass

Der Ausgleichsbedarf für die **Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung** beträgt **31.169 m² (3,12 ha).**

Verlust von Lebensräumen innerhalb des Plangeltungsbereiches

In der nachfolgenden Tabelle ist der Verlust an Lebensräumen bilanziert. Aus den ermittelten Flächengrößen und dem dargestellten Ausgleichsfaktor errechnet sich der Ausgleichsbedarf.

Tab. 8: Ausgleichsbedarf für den Verlust von Biotopen

Biotoptypen gemäß Plan Nr. 1		Verlust in m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²		
				gesamt	öffentlich	privat
kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte						
SVf (RHt/TRs)	Flugplatz (Ruderalfluren, artenarme Sukzessionsstadien)	8.588	0,3	2.577	17	2.560
SVs/RHt	Straßenverkehrsfläche mit Ruderalflur	169	0,3	51	34	17
SVs/TRa/RHt	Straßenverkehrsfläche mit Ruderalflur und Trockenrasen	7.762	0,5	3.881	72	3.808
SPi	Intensiv gepflegte Grünanlage	305	0,5	152	152	
SIi/RHt		447	0,3	134	37	97
RHm	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenflur trockener bis feuchter Standorte (RH)	3.227	1,0	3227	434	2.793
RHm(WPy)		690	1,0	690	690	
RHm/HGb/WPy		2.795	1,0	2.795	2.795	
RHm/RHt		1.978	1,0	1978		1978
RHm/RHt/WPy		4.187	1,0	4.187	255	3.932
RHm/WGt		258	1,0	258		258
RHt		739	1,0	739		739
RHt/WPy/WGt		979	1,0	979	4	975
mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte						
HGb/TRs	Baumgruppe/ artenarmes Sukzessionsstadium	290	2,0	580		580
TRa/HGb	Kalkarmer Sand-Magerrasen/ Baumgruppe	2.472	2,5	6.181		6.181
TRs	Artenarme Sukzessionsstadien	6.089	1,0	6.089	849	5.240
TRs(RHm)		14.031	1,0	14.031	507	13.523
TRs(WPy)		14.433	1,0	14.433	1.529	12.904
TRs/GMm/RHm		588	1,0	588		588
TRs/RHm		1.501	1,0	1.501	1.106	395

Biotoptypen gemäß Plan Nr. 1		Verlust in m²	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf in m²		
				gesamt	öffentlich	privat
TRs/RHm/HGb		23	1,0	23		23
TRs/RHm/WPy		695	1,0	695	695	
TRs/RHt		1.125	1,0	1.125		1.125
WFn	Nadelforst	748	2,0	1.495	958	537
WFl	Sonstige Laubholzbestände südöstlich des Sportplatzes im Bereich des ehemaligen BGS-Übungsplatzes	28	2,0	57		57
langfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte						
WFl	Sonstige Laubholzbestände südöstlich des Sportplatzes im Bereich des ehemaligen BGS-Übungsplatzes	175	3,0	350	350	
WFm	Laub-Nadelholz-Mischbestände	325	3,0	651	651	
Gesamt:		*76.886*		**75.044**	*11.135*	*60.550*

Aus der Bilanzierung des **Verlustes von Biotopen** ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt **76.886 m²**.

Neben den betroffenen flächig erfassten Biotopen gehen auch Bäume verloren, die einzeln zu berücksichtigen sind. Die entfallenden Einzelbäume sind gekennzeichnet und in Tab. 9 aufgelistet, wobei die betroffenen Bäume 9 bis 11 unter den Schutz der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006) fallen.

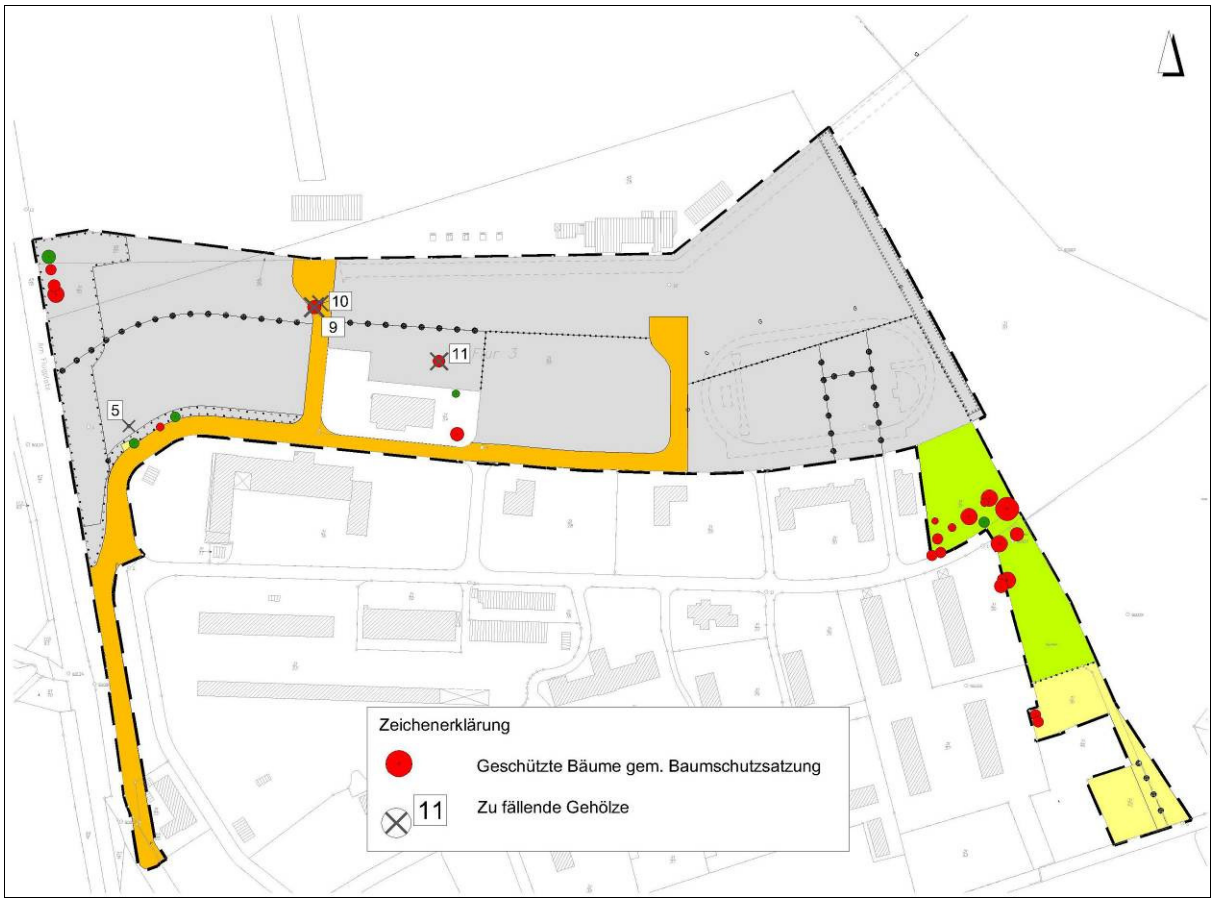


Abb. 11: Einzelbäume im Plangeltungsbereich*(ohne Maßstab)*

Tab. 9: Einzelbäume, Verlust und Ausgleichsbedarf

Baumnr.	Baumart	Kronendurch-messer	Stammumfang	Ausgleich
Verlust auf privaten Flächen				
5	Vogelbeere	2,00 m	50 cm	2
11	Spitz-Ahorn	9,00 m	140 cm	6
				8
Verlust auf öffentlichen Flächen				
9	Stiel-Eiche	10,00 m	140 cm	6
10	Rot-Eiche	4,00 m	90 cm	4
				10
			Gesamt:	***18***

Gemäß Baurechtserlass wurde der Bedarf von 18 gleichartigen Bäumen, die als Ausgleich mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm für die entfallenden Bäume zu pflanzen sind, nach der entsprechenden Tabelle des Knickerlass Schleswig-Holstein[8] ermittelt.

[8] Der Erlass „Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen (Knickerlass)“ vom 30. August 1996 wurde 2005 aufgehoben. Der für die Ausgleichsbilanzierung anzuwendende Baurechtserlass bezieht sich in der Anlage für die Ermittlung der Anzahl der neu zu pflanzenden

Beeinträchtigung von Lebensräumen über den Plangeltungsbereich hinaus

Wie in Kap. 9.4.2.1 beschrieben, sind innerhalb eines Bereiches der „Grönauer Heide“ mit einer Tiefe von 225 m bzw. 375 m funktionale Beeinträchtigungen der kalkarmen Sand-Magerrasen durch Verschattung (Licht- und Windverschattung) zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind über einen Aufschlag in der Kompensationsermittlung quantitativ zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen der innerhalb dieses Bereichs vorkommenden Magerrasenbestände im Einzelnen aufgeführt. Dargestellt ist zudem der Anteil des kalkarmen Sand-Magerrasens (Kürzel TRa) am Mischbiotop, in welchen er überwiegend anzutreffen war. Aus der anteiligen Fläche und dem Faktor 1 (vgl. Herleitung in Kap. 9.4.2.1) ergibt sich der Kompensationsbedarf für die funktionalen Beeinträchtigungen der kalkarmen Sand-Magerrasen.

Tab. 10: Trockenrasen östl. des Plangeltungsbereiches durch Windverschattung beeinträchtigt

Bestand	Anteil Magerrasen an Mischbiotop	Fläche in m²	Kompensation in m²
SVs/TRa/RHt	0,10	5.683	568
TRa	1,00	1.716	1.716
TRa/HGb	0,90	7.241	6.517
TRa/HGb(WGt)	0,85	12.773	10.857
TRa/HGb	0,90	2.343	2.109
TRa/HGb(WGt)	0,85	5.746	4.884
TRa/HGb/WGt	0,70	3.316	2.321
Gesamtsumme		**38.818**	**28.972**

Durch die funktionalen Beeinträchtigungen der kalkarmen Sand- und Magerrasen aufgrund von Wind- und Lichtverschattung durch die Gebäude im östlichen Bereich des geplanten Gewerbepark Flughafen ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **28.972 m².**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Wie in Kap. 9.4.2.1 beschrieben, wird für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Bereich der „Grönauer Heide“ ein Aufschlag von jeweils 15 % bezogen auf die Flächen GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und den östlichen Teil von GE 2 berechnet.

Die Flächen GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und der östliche Teil von GE 2 haben eine Gesamtflächengröße von 28.656 m². Dementsprechend ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 4.298 m².

Zusammenstellung des gesamten Ausgleichsbedarfes

Die nachfolgende Tabelle fasst den Ausgleichsbedarf für die beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen zusammen.

Bäume auf die entsprechende Tabelle des Knickerlasses. Diese Werte werden hier dementsprechend zu Grunde gelegt.

Tab. 11: Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen

Ansätze	Fläche in m²	davon Flächen in m² anteilig auf	
		privaten Flächen	öffentlichen Flächen
Kompensationsansatz Boden			
Beeinträchtigung von Böden durch Neuversiegelung	31.169	26.501	4.667
Kompensationsansatz Arten- und Lebensgemeinschaften			
Kompensationsbedarf für den Verlust von Lebensräumen	75.044	11.135	60.550
Aufschlag für die Beeinträchtigungen der Magerrasenstandorte östlich des B-Plan Gebietes durch Schattenwurf der Gebäude	28.972	-	28.972
Kompensation für funktionale Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes			
Aufschlag 15% für das Landschaftsbild durch Gebäudehöhen im Osten des geplanten Gewerbeparks	4.298	-	4.298
Kompensationsbedarf flächig gesamt	**139.483**		

Insgesamt beträgt der **flächige Kompensationsbedarf 139.483 m²**.
Hinzu kommt die erforderliche **Neupflanzung von 18 Einzelbäumen**.

9.4.2.3 Anforderungen an den Ausgleich

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die aus dieser gesetzlichen Anforderung, der Bilanzierung und aus den verfügbaren Flächen abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen sind unter Kap. 9.4.4 beschrieben und in Abb. 13 - 16 dargestellt.

9.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz

Für die Umwandlung der vorhandenen Waldflächen mit einer Größe von 978 m² ist auf Grund des Waldgesetz für das Land Schleswig Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) und in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ein Waldausgleich zu leisten (vgl. Tab. 12).

Gemäß § 10 LWaldG ist für die Waldumwandlung eine Genehmigung von der unteren Forstbehörde erforderlich. Diese Genehmigung wurde in Aussicht gestellt (vgl. Stellungnahme vom 09.12.2013, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, Akt.Z.:7425.14 UfB B-Plan 10.03.00) und ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Diese Genehmigung bedarf nach § 7a des Landesnaturschutzgesetzes das Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.

Der Waldausgleich im Verhältnis 1:3 und 1:2 ergibt sich in diesem Fall aus der naturschutzfachlichen Bilanzierung. Die Maßnahmen zur Entwicklung eines Waldsaumes von insgesamt 5.191 m² (davon 2.553 m² als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Waldverluste im Plangeltungsbereich und 2.454 m² als Waldausgleich i. S. d. LWaldG) sind unter Kap. 9.4.4 beschrieben und in Abb. 13 - 16 dargestellt.

Tab. 12: Ausgleichsbedarf nach LWaldG

Flurstück[9]	Biotoptyp	Ausgleich im Verhältnis	Fläche in m²	Kompensationsbedarf in m²
140	WFm	1:3	325	976
80	WFl	1:3	173	520
80	WFn	1:2	479	958
Gesamtsumme:			**978**	**2.454**

Die Aufforstung hat nach vorher durchzuführender Standortkartierung mit entsprechend standortgerechten und standortheimischen Laubbäumen zu erfolgen. Bis zu 30% der Gesamtaufforstungsfläche kann der Sukzession überlassen bleiben. Die Ersatzaufforstung muss fachgerecht gegen Wildverbiss eingezäunt werden. Wenn keine Gefahr des Wildverbisses mehr besteht ist der Zaun abzubauen und entsprechend zu entsorgen.

9.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans. Der Verlust von Einzelbäumen wird kompensiert im Rahmen der unter Kap. 9.4.1 beschriebenen Baumpflanzungen auf den Parkplatzflächen sowie auf der Grundstücksfläche. Demnach ist je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und auf jeder oberirdischen Stellplatzanlage mit 20 und mehr Stellplätzen für je sechs Stellplätze ebenfalls ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 12,1 ha werden somit ca. 121 Bäume gepflanzt.

Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen

Die sonstigen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen in der Gemeinde Beidendorf westlich der A 20 (vgl. Abb. 12- 14) umgesetzt und über städtebauliche Verträge gesichert.

Die Maßnahmen berücksichtigen das Ausgleichsflächenkonzept für den Lübecker Süden, welches 2003 im Rahmen des Gutachtens „Kumulative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für Beeinträchtigungen der Fauna im Lübecker Süden: Errichtung des Hochschulstadtteils, Bebauung Bornkamp, Airport Business Park Lübeck Blankensee, Flughafen Blankensee: Verlängerung Rollweg C und Start- und Landebahn, Neubau der B 207n.“ entwickelt wurde.

Es werden folgende Flächen bzw. Biotoptypen entwickelt:
- Wald einschließlich Entwicklung eines Waldsaumes

[9] *Gemeinde Hansestadt Lübeck, Gemarkung Blankensee, Flur 3*

- Extensives Feuchtgrünland
- Trocken- und Magerrasen

Kompensationsmaßnahmen Ökokonto Groß Grönau

Da in der unmittelbaren Umgebung des Gewerbepark Flughafens keine weiteren Kompensationsflächen zur Verfügung standen, wird die für die Kompensation noch benötigte Fläche von insgesamt **44.558 m² auf Flächen des Ökokontos** des Koordinierungsbüros Wirtschaft (KWL) in Groß Grönau erbracht. Das Ökokonto umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 264.374[10]ha.
Die Flächen liegen südlich von Lübeck im Kreis Herzogtum Lauenburg, am Übergang zwischen Ostholsteinischem und westmecklenburgischem Hügel- und Seenland, östlich und südwestlich der Ortslage Groß Grönau.

Im „Pflege- und Entwicklungskonzept zu den Ausgleichsflächen in Groß Grönau“ (TGP für HEG 2002) wurden die Flächen beschrieben, bewertet und hinsichtlich ihres Aufwertungspotenzials beurteilt. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es die Flächen möglichst großflächig gemeinsam zu pflegen bzw. extensiv zu beweiden um artenreiche Wiesen unterschiedlicher Ausprägung zu erhalten (trocken und wärmeliebend bis hin zu Feuchtgrünland). Das sind im Einzelnen:

- Entwicklung von Feuchtgrünland durch Wiedervernässung der Niederungsbereiche und Beweidungsmanagement (vgl. Abb. 15. Fläche Nr. 6)
- Entwicklung von mesophilem artenreichem Grünland (vgl. Abb. 15 Fläche Nr. 7)
- Entwicklung von artenreichen Feuchtwiesen (vgl. Abb. 15 Fläche Nr. 7)
- Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden (vgl. Abb. 15 Fläche Nr. 1)

Insgesamt stehen derzeit auf dem Ökokonto **225.463 Punkte (Stand 16.12.2011)** für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Zur Bestimmung der zum Ausgleich des gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsbewertung und Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarfs notwendigen Ökokontopunkte, wird gem. den Vorgaben der Ökokonto – und Ausgleichsflächenkatasterverordnung Schleswig-Holstein (2008) 1 m² in jeweils 1 Ökopunkt umgerechnet.

Dementsprechend ergibt sich gem. der Bilanzierung ein erforderlicher Kompensationsbedarf von **44.558 Ökopunkten**.

Als Kompensation für Eingriffe in vorwiegend trockene Lebensräume im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Flughafen Teilbereich I“ eignet sich insbesondere die Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden. Auf einer Gesamtfläche von 144.462 m² sollen Flächen in der Gemarkung Groß Grönau, Flur 4 Nr. 52/2 und 104/58 tlw. entsprechend entwickelt werden.

Die sehr sandigen Böden bieten eine günstige Voraussetzung für die Entwicklung einer arten- und krautreichen Vegetation. Für das Ziel-Ökosystem „Magergrünland“ ist eine ganzjäh-

[10]Im Rahmen der Erstellung des Genehmigungsantrages für das Ökokonto Groß Grönau erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Naturschutz in Ratzeburg). Die Genehmigung des Ökokontos Groß Grönau ist durch den Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst im Dezember 2011 erfolgt (Akt.-Z.: 340-28/31.0412).

rige kontinuierliche Nutzung vorteilhaft, da sich die (Klein-)Tierwelt auf diese Bedingungen besser einstellen kann und verschiedene Entwicklungsstadien von Pflanzen nebeneinander auftreten. Eine alleinige späte, intensivere Weidenutzung kommt eher einer Wiesennutzung nahe, bei der zu einem bestimmten Zeitpunkt die Vegetation (Blühhorizont, Stängel, Blätter) kurzfristig aus dem Ökosystem entnommen wird.

Die vorhandenen Kleingewässer bereichern das Grünland um ein weiteres Biotopelement. Zusätzlich zu den Dornensträuchern könnten zur Förderung der Haselmaus, die bisher hier und in der direkten Umgebung nicht nachgewiesen wurde, fruchttragende Sträucher vorgesehen werden.

Zusammenfassung der externen Kompensationsmaßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Tab. 13: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Lage	Fläche[11] (*Gesamt*) in m²	Faktor	Anrechenbare Fläche (*Gesamt*) in m²
Entwicklung eines Waldsaumes	Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8	2.553 *(5.191)*	1,00	2.553 *(5.191)*
Entwicklung von Trocken- und Magerrasen	Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8	37.345	1,00	37.345
Entwicklung von Trocken- und Magerrasen	Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 79/2	12.591	1,00	12.591
Feuchtgrünland, extensives Grünland	Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf Flur 1, Flurstück 121/5,	68.828 (*68.828*)	0,75	51.621 (*51.621*)
		119.160 *(121.798)*		101.953 *(104.591)*
Ökokontoflächen der KWL in Groß Grönau				
Entwicklung von artenreichen Wiesen unterschiedlicher Ausprägung	Gemeinde Groß Grönau			44.558[12]
Gesamtfläche		119.160[13] *(121.798)*		**146.5113** (*149.149*)

[11] In Klammern ist die Flächengröße der gesamten Maßnahme angegeben. Im Rahmen des B-Plans 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen Teilbereich I“ ist bei den Flurstücken 73/8 und 19/2 nur ein Anteil der Flächen als Kompensationsmaßnahme notwendig.

[12] Die Fläche in m² entspricht gem. der Ökokonto- und Ausgleichsflächenkatasterverordnung SH (2008) der entsprechenden Zahl an abzubuchenden Ökopunkten (1m² = 1 Ökopunkt)

[13] Ohne Fläche Ökokonto.

Tab. 14: Übersicht Kompensation

Ansätze	Kompensationsbedarf in m²	Kompensationsbedarf in ha	Lage	Beschreibung der Maßnahme	anrechenbarer Kompensationsumfang in m²
Arten und Lebensgemeinschaften					
Wald	2.553	0,26	Hansestadt Lübeck Gemarkung Beidendorf Flur 3 Flurstück 73/8	Entwicklung von Wald (einschl. Waldsaum)	anteilig 2.553 m² (Gesamtfläche: 7.219 m²)
Trockenrasen	40.751	4,75	Hansestadt Lübeck Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8	Entwicklung von Trockenrasen	anteilig 37.345 m² (Gesamtfläche: 37.345 m²)
			Hansestadt Lübeck Gemarkung Beidendorf Flur 3,	Entwicklung von Trockenrasen	anteillig 3.406 (Gesamtfläche: 12.591 m²)
Restliche Flächen	60.712	6,07	Hansestadt Lübeck Gemarkung Beidendorf Flur 1, Flurstück 121/5	Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland	51.621 m²
			Gemeinde Groß Grönau“	Ökokonto „Groß Grönau“	9.091m² (entspricht Ökopunkten)
Boden					
Neuversiegelung	31.169	3,12	Gemeinde Groß Grönau“	Ökokonto „Groß Grönau“	31.169 m² (entspricht Ökopunkten)
Landschaftsbild					
Aufschlag Landschaftsbild	4.298	0,43	Gemeinde Groß Grönau“	Ökokonto „Groß Grönau“	4.298 m² (entspricht Ökopunkten)
Summe	***139.483***	***13,95***			***139.483***

9.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie der Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen werden anteilig nach der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen den Baugrundstücken gem. Tab. 15 zugeordnet.

Tab. 15: Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Zuordnung zu:	***Lage der Fläche***		***Maßnahme***	***Kompensation Fläche/ Menge***
öffentliche Flächen				
Straßenverkehrsfläche	*Gemeinde Groß Grönau*	*Gemarkung Groß Grönau Flur 4, Nr. 52/2 und 104/58 tlw.*	*Ökokonto - Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden*	*anteilig 9.733 m²* (Gesamtfläche: *44.588* m²)
Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	*Hansestadt Lübeck*	*Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8*	*Arrondierung von Wald einschließlich Entwicklung eines Waldsaumes*	*anteilig 1.831 m²* (Gesamtfläche: 5.191 m²)
PG-Fläche (Flächen Zweckbstimmung Regenversickserung; Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe HL)	*Hansestadt Lübeck*	*Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8*	*Arrondierung von Wald einschließlich Entwicklung eines Waldsaumes*	*anteilig 127m²* (Gesamtfläche: 5.191 m²)
	Gemeinde Groß Grönau	*Gemarkung Groß Grönau Flur 4, Nr. 52/2 und 104/58 tlw.*	*Ökokonto - Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden*	*anteilig 4.118m² (Gesamtfläche: 44.588 m²)*
private Flächen				
GE-Fläche	*Hansestadt Lübeck*	*Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8*	*Arrondierung von Wald einschließlich Entwicklung eines Waldsaumes*	*anteilig 594m²* (Gesamtfläche: 5.191 m²)
	Hansestadt Lübeck	*Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 73/8*	*Entwicklung von Trocken- und Magerrasen*	*35.188 m²*
	Hansestadt Lübeck	*Gemarkung Beidendorf Flur 3, Flurstück 79/2*	*Entwicklung von Trocken- und Magerrasen*	*anteilig 3.406 m² (Gesamtfläche: 12.591 m²)*
	Hansestadt Lübeck	*Gemarkung Beidendorf Flur 1, Flurstück 121/5,*	*Feuchtgrünland, extensives Grünland*	*51.621 m²*
	Gemeinde Groß Grönau	*Gemarkung Groß Grönau Flur 4, Nr. 52/2 und 104/58 tlw.*	*Ökokonto - Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden*	*anteilig 30.707 m² (Gesamtfläche: 44.588 m)²*

9.4.6 Beschreibung der Maßnahmen

Entwicklung von Waldsaum

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 73/8 (Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf, Flur 3) wird an den angrenzenden Waldflächen ein Waldsaum im Umfang von 5.191 m² entwickelt. Davon werden anteilig 2.553 m² als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan 10.03.00 „Gewerbepark Flughafen Teilbereich I“ angerechnet. Ziel ist die Entwicklung standorttypischer, naturnaher und die Aufwertung der standörtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Boden und Gewässer.

Im Bereich der angrenzenden Waldflächen ist die Entwicklung eines 10 m breiten, gestuften Waldsaumes gem. Artenliste Tab. 16 sowie die Entwicklung einer natürlichen Hochstaudenflur vorgesehen. Die Entwicklung von Hochstaudenfluren erfolgt ohne Ansaat, wobei das wesentliche Ziel von Pflegemaßnahmen eine langfristige Verhinderung der Verbuschung und ein Zurückdrängen von einartigen, nitrophilen Beständen am Waldrand darstellt.

Tab. 16: Artenliste gestufter Waldmantel

Lat. Name	Dt. Name
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn

Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland

Fläche bei Wulfsdorf

Die Fläche westlich von Wulfsdorf (Gemeinde Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf, Flur 1 Flurstück 121/5) befindet sich innerhalb der Landschaftsachse Niemarker Landgraben/Krummesser Moor, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als schwerpunktraum für landschaftspflegerische Entwicklungen dargestellt ist. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Nahezu alle angrenzenden Flächen sind Kompensationsflächen für Eingriffe im Rahmen des Neubaus der A 20. Da auf der Fläche verhältnismäßig tief gelegene Moorböden mit höherem Nährstoffangebot anzutreffen sind, wird auf der Fläche Feuchtgrünland entwickelt.

Durch extensive Weidenutzung (0,3 - 1,4 RGV[14]/ha) und/ oder Mahd und Optimierung des Wasserhaushaltes (z.B. durch Schließung von Drainagen und Entwässerungsgräben) wird die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland gefördert.

[14] Raufutter verzehrende Großvieheinheit (Eine Milchkuh entspricht 1,5 GV. Der Umrechnungsfaktor für erwachsene Rinder = 1. Also entspricht eine Milchkuh auch 1,5 RGV).

Auflagen für die Flächennutzung:

- Kein Schleppen sowie andere Bodenbearbeitung in der Zeit vom 01.04. bis zum 20.06.
- Keine Düngung der Flächen
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Mahd ab 16.06. oder 16.07.

Die dauerhafte Pflege der Fläche wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden entweder durch Pflegemahd oder Beweidung gewährleistet.

Entwicklung von Trocken- und Magerrasen

Ein Großteil der als Acker bewirtschafteten Flurstücke 73/8 und 79/2 (Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf, Flur 3) werden zu Trocken- und Magerrasen entwickelt (vgl. Abb. 14). Der Boden von beiden Flächen ist vergleichsweise trocken und sandig und eignet sich daher für die Entwicklung von Sand- und Magerrasen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist es zunächst vorrangiges Ziel, die Flächen auszuhagern. Dazu ist ein Umbruch der Pflanzendecke mit anschließender Roggenbestellung für die Dauer von 3 Jahren vorgesehen. Nach drei Jahren soll Trockenrasen ohne Ansaat entwickelt werden (Unterstützung durch Heideplaggen, Belassen von offenen Bodenflächen).

Es ist erforderlich zu überprüfen, ob danach weitergehende Aushagerungsmaßnahmen erforderlich sind. In diesem Fall ist eine einschürige Mahd Ende August / Anfang September erforderlich. Eine anschließende Nachweide bis zum Herbst wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt des Magergrünlands aus.

Eine extensive Beweidung der ausgehagerten Flächen (0,3 - 1,4 RGV[14] ha) steht im Einklang mit den Entwicklungszielen dieser Kompensationsmaßnahme.

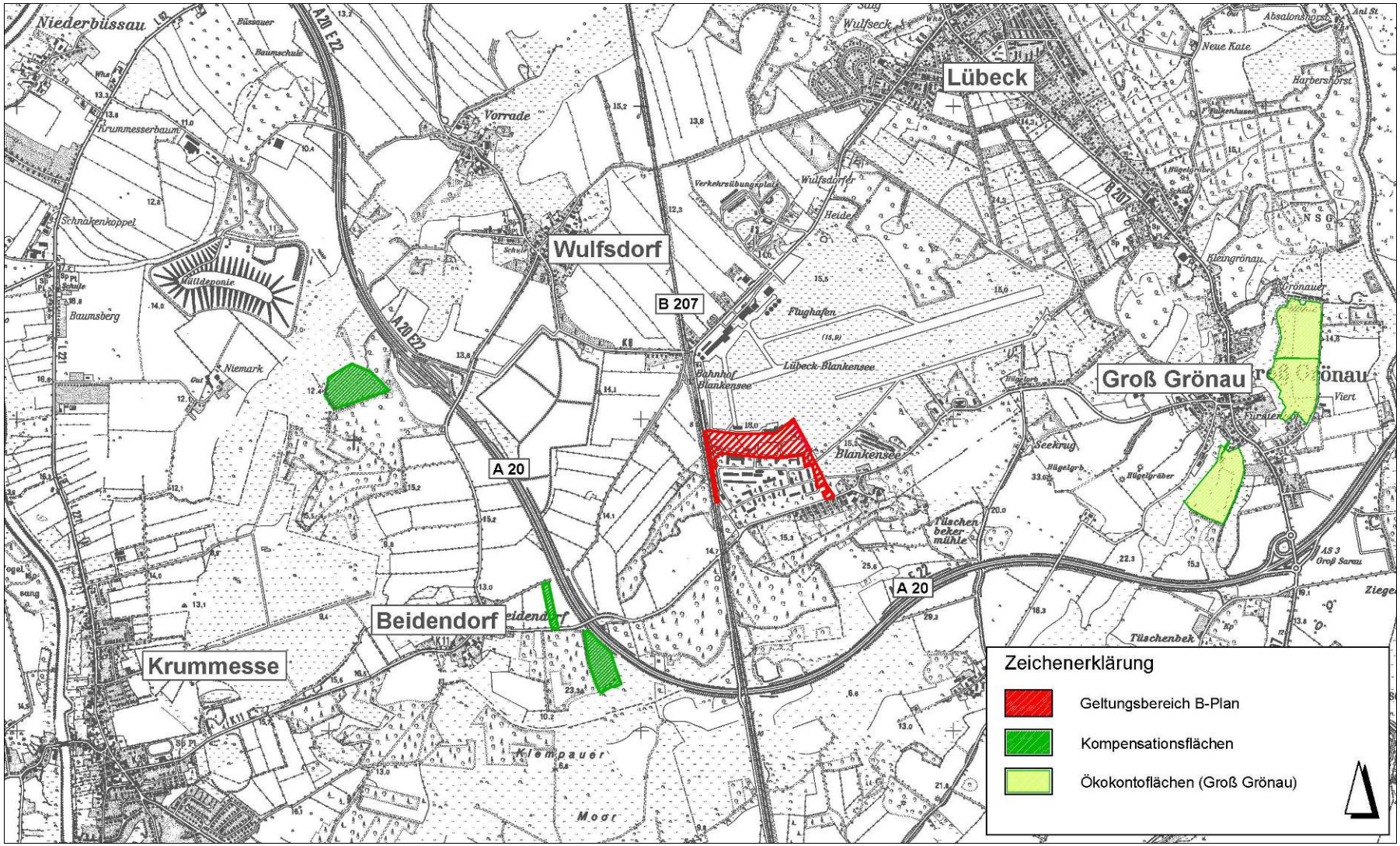


Abb.12: Lage der Kompensationsflächen *(ohne Maßstab)*

542 von 993 in Zusammenstellung

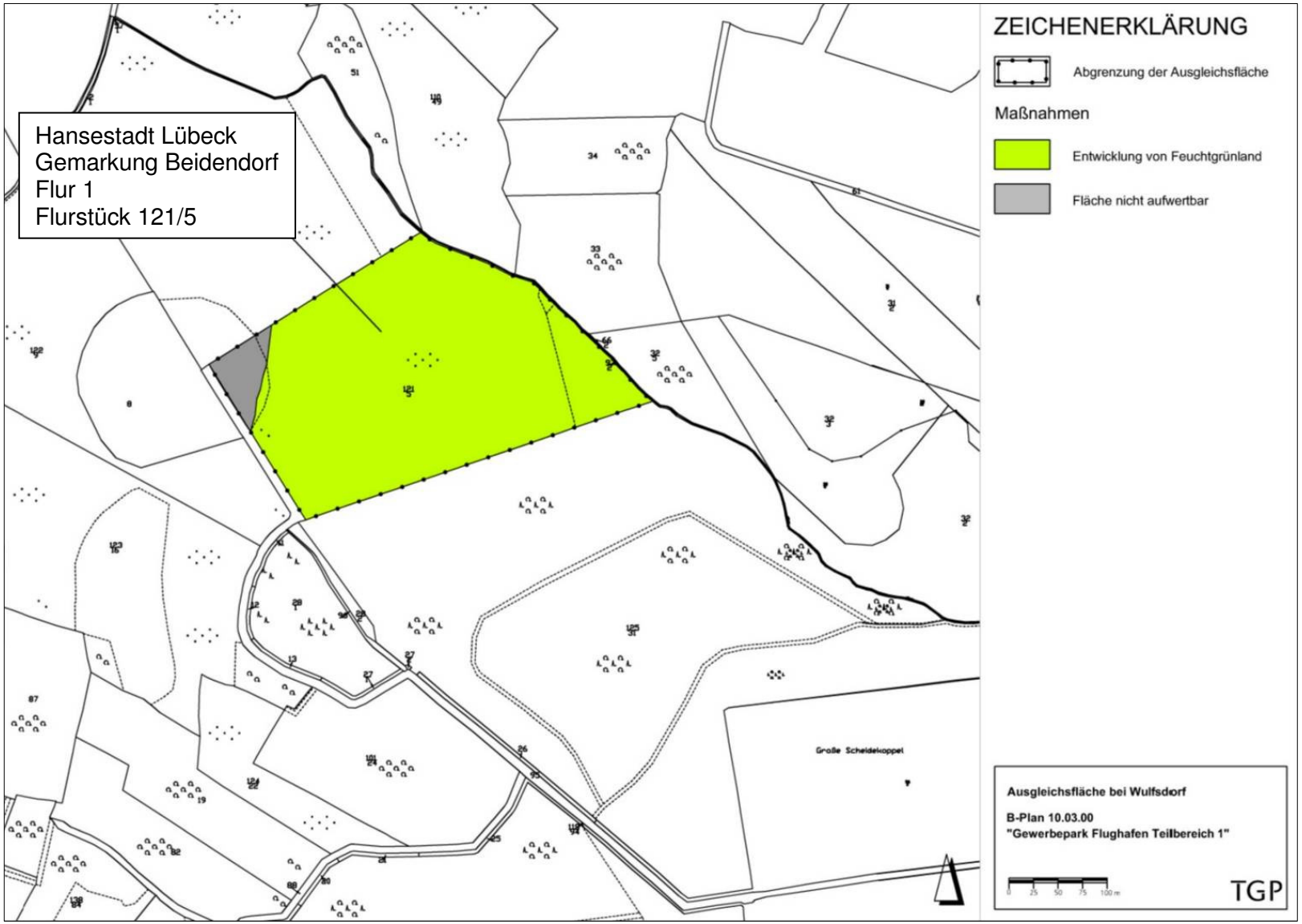


Abb. 13: Kompensationsfläche bei Wulfsdorf

543 von 993 in Zusammenstellung

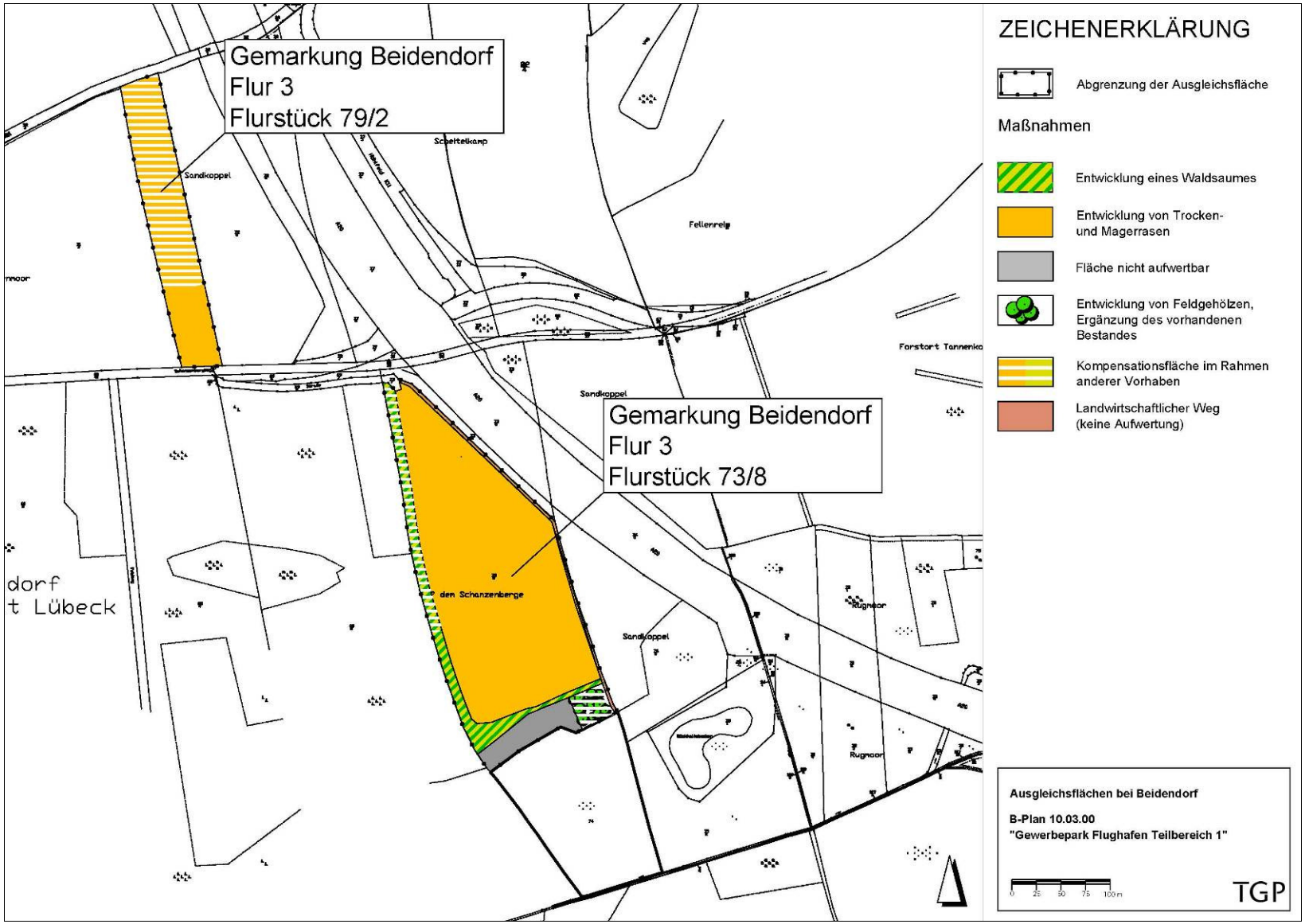


Abb. 14: Kompensationsflächen bei Beidendorf

544 von 993 in Zusammenstellung

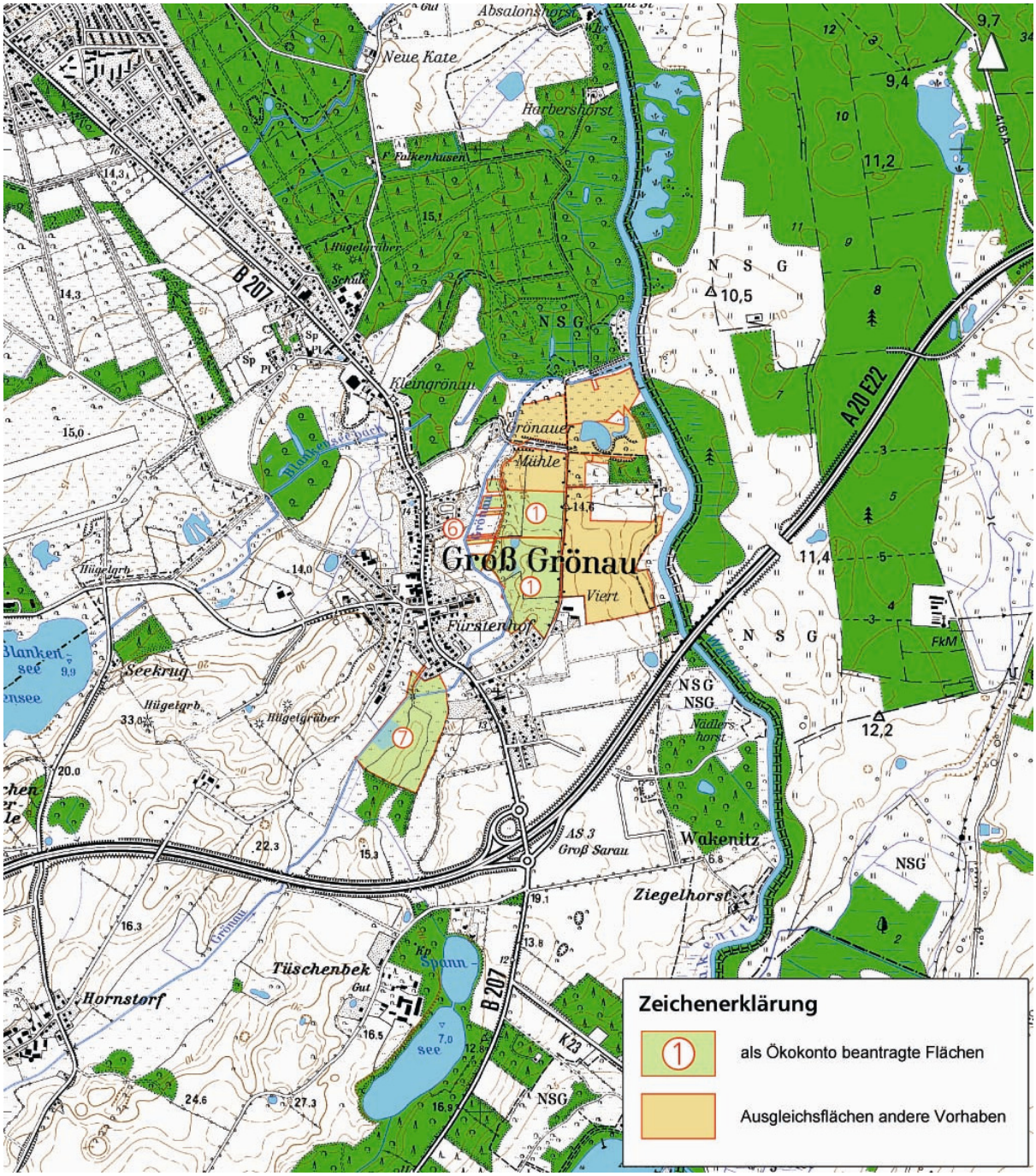


Abb. 15: Ökokontoflächen in Groß Grönau *(ohne Maßstab)*[15]

[15] Im Rahmen der Erstellung des Genehmigungsantrages für das Ökokonto Groß Grönau erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Naturschutz in Ratzeburg). Die Genehmigung des Ökokontos Groß Grönau ist durch den Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst im Dezember 2011 erfolgt (Akt.-Z.: 340-28/31.0412).

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Da in Bezug auf die Brutvögel hier vergleichsweise anpassungsfähige Arten betroffen sind, werden keine spezifischen Anforderungen an die Qualität der Ausgleichsmaßnahme gestellt. Mit der Bereitstellung von neuer, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehender strukturierter Fläche gleicher Größe in ähnlicher Struktur (d.h. halboffene Kulturlandschaft) wären die ökologischen Funktionen zu erhalten. Die Entwicklung von Wald einschließlich Waldsaum mit anschließendem Trockenrasen in der Gemeinde Beidendorf sowie die Entwicklung von Feuchtgrünland bei Wulfsdorf und die Entwicklung von Magergrünland auf sandigen Weiden in der Gemeinde Groß Grönau stellen adäquate Lebensräume für eine Vielzahl von Brutvogelarten dar.

Als weitere artenschutzrechtliche Maßnahme wird die Schaffung neuer Nisthöhlen für Haussperlinge vorgesehen. Dazu werden **5 Nistkästen** in den verbleibenden Gehölzbeständen installiert. Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

In Bezug auf die Zauneidechse sind CEF-Maßnahmen notwendig, um die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans werden Lebensstätten der Art voraussichtlich beschädigt. Als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsverstößen (CEF-Maßnahme) ist daher die Schaffung von Trittsteinbiotopen für die Zauneidechse vorgesehen. Dazu entstehen im Bereich der gehölzfreien Flächen im Nordwesten der Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Festsetzung B-Plan Nr. 9) eine Wallstruktur die den vorhandenen Wall im Westen des Gewerbegebietes als Lebensraum der Zauneidechse fortführt (vgl. Abb. 16). Südlich des Gehölzbestandes innerhalb des vorhandenen Biotoptyps Ruderalfluren und artenarme Sukzessionsstadien wird an geeigneter Stelle ein 20 m langer, 3 m breiter und bis zu 1 m hoher Wall aus einem Sand- / Kiesgemisch hergestellt.

Zusätzliche Lebensräume für die Zauneidechse werden östlich des Plangeltungsbereichs innerhalb des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ angelegt (vgl. Bereich A in Abb. 16). Dazu werden auf versiegelten Flächen im Bereich des sogenannten „Schönen Dreiecks“ südlich des Flughafenzauns Wallstrukturen aus einem Sand-/ Kiesgemisch im Umfang von ca. 800 m² angelegt. Die Höhe soll ca. 3 m mit wechselnden Neigungswinkeln betragen. Durch die Gestaltung steilerer und flacherer Böschungen entstehen unterschiedliche Lebensraumstrukturen, die von der Zauneidechse genutzt werden können. Wichtig dabei sind insbesondere offene Stellen ohne Vegetation innerhalb von lockeren und sandigen Substraten, die die Art z.B. zur Eiablage nutzen kann.

Bei der Anlage der Wallstrukturen sind folgende Aspekte besonders zu berücksichtigen:

- schneller Wasserabfluss
- feinsandiges Substrat
- gemäßigt temperates Milieu (Halbschatten) ohne Hitzeextreme
- möglichst große, visuell wahrnehmbar helle Oberfläche
- durch hohe, steile Böschungen Beweidung vermeiden

Die Planung und Ausführung erfolgt zeitnah nach Rechtskraft des B-Plandurch qualifiziertes Fachpersonal in enger Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden, um eine recht zeitige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ wurden mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, bedürfen aber noch der Zustimmung der Stiftung Naturschutz als Eigentümerin der Flächen. Für den Fall, dass die Eigentümerin der Nutzung der Flächen nicht zustimmt, ist

als Alternative die Anlage von geeigneten Zauneidechsenhabitaten im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Regenversickerungsbeckens vorgesehen. Dafür werden dort im Umfang von 800 m² Wallstrukturen aus einem Sand-/Kiesgemisch angelegt (vgl. Bereich B in Abb. 16). Die Fläche besteht derzeit aus einem versiegelten Bereich sowie (Halb-)Ruderaler Staudenflur mittlere Standorte. Südlich davon befinden sich einige vereinzelte Gehölze, die im Rahmen der Festsetzungen erhalten werden. Sofern der Teilbereich II des Gewerbeparks nicht entwickelt wird, ist auch eine Verbindung zu den trockenen Lebensräumen in der Grönauer Heide vorhanden. Im Fall der Entwicklung des Teilbereiches II könnte die dort vorgesehene Private Grünfläche dazu genutzt werden eine Verbindung durch die Entwicklung eines Korridors durch die Anlage Trittsteinbiotopen zwischen der Maßnahmenfläche im Bereich des Teilbereiches I und der Grönauer Heide zu gewährleisten.
Bei der Umsetzung der Maßnahmen für sie Zauneidechse im Bereich B werden in diesem Zusammenhang die Flächen im Süden des B-Plangeltungsbereiches möglichst offen gestaltet. Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden werden hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden „zauneidechsengerecht“ gestaltet und gepflegt.

Bei der Ausführung der Maßnahmen ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Maßnahmenumsetzung keine Zauneidechsen getötet werden. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung durch entsprechendes Fachpersonal durchzuführen.

Der Verbund zwischen den Zauneidechsenpopulationen in der Grönauer Heide und im westlichen Bereich des B-Plangeltungsbereichs wird der genetische Austausch auch langfristig über die Biotope des Flughafens gewährleistet. Die ausgedehnten Grasfluren des Flughafens sind als Wanderkorridor für Zauneidechsen geeignet. Gemäß den Festlegungen des Pflegekonzeptes für den Flughafen (Stand 2012) befindet sich südlich der Landebahn ein mind. 60 m breiter Grünlandstreifen auf dem eine extensive Pflege vorgesehen ist (Mahd 1 x im Jahr frühestens ab 15. Juli mit Abfuhr des Mahdguts; falls erforderlich, 2. Mahd bedarfsweise bei Wuchshöhe von mehr als ca. 30 – 40 cm, in der Regel im September). Daran schließen sich in einer Breite von 170 m dann die ausgedehnten Grünlandflächen an, die von den Segelfliegern für Starts und Landungen genutzt werden. Diese Bereiche können ebenfalls für Wanderungen der Zauneidechse genutzt werden, so lange bis die sogenannte „Hochbauzone Süd“ als Teil des Vorhabens zum Ausbau des Flughafens gemäß Planfeststellungsbeschluss entwickelt wird.

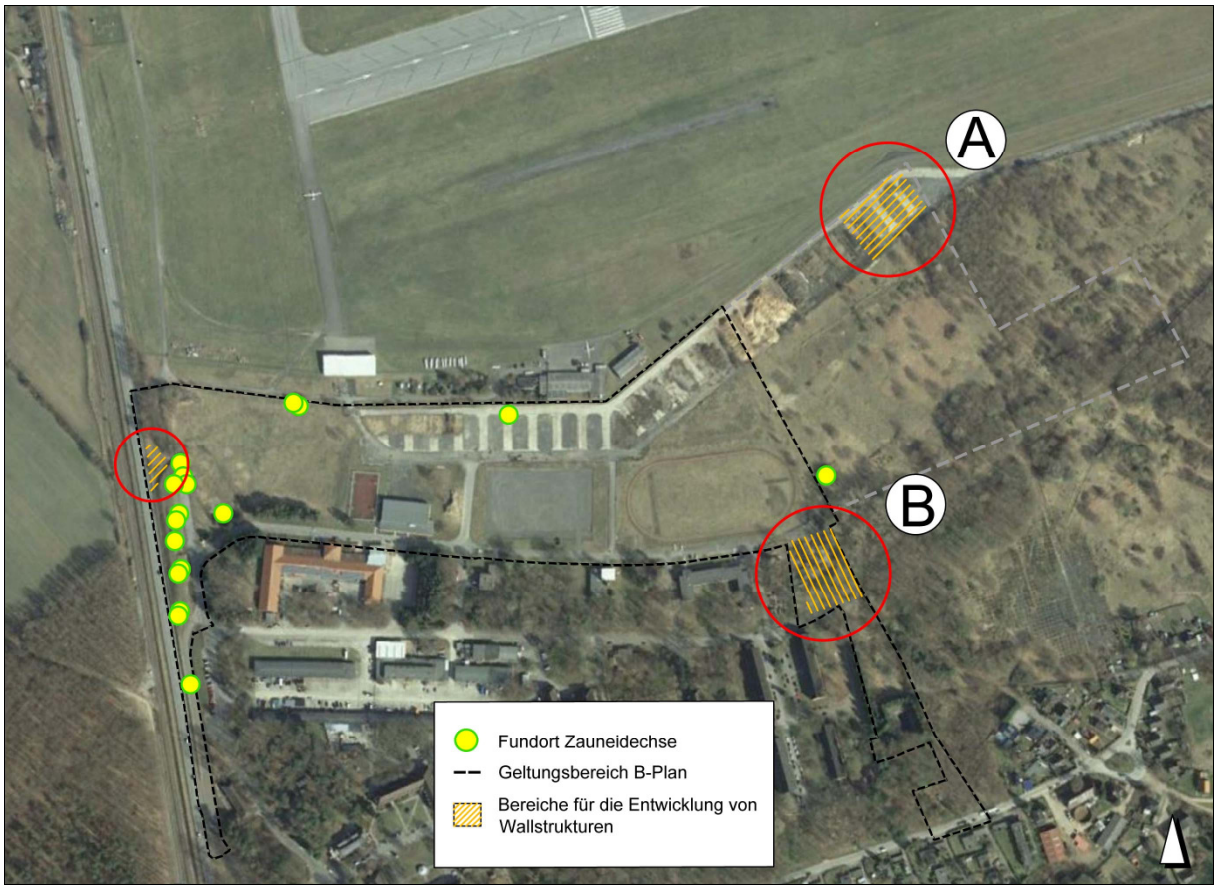


Abb. 16: Lage der geplanten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse *(ohne Maßstab)*

Um Tötungen von Zauneidechsen während der Bauphase zu vermeiden, müssen Vegetation und Oberboden im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) entfernt werden. Der dann kahle Oberboden ist für Zauneidechsen unattraktiv und führt zum Verlassen des Gebietes im darauffolgenden Sommer.
Zusätzlich sollte die abgeräumte Fläche mit einem Reptilienzaun gegen das Wiedereinwandern abgegrenzt werden (Neigung des Zaunes nach außen).
Mit Flatterbändern muss dann verhindert werden, dass sich ein Flussregenpfeifer ansiedelt.
Insgesamt ist die Zauneidechse jedoch nicht zuverlässig vollständig zu fangen und aus dem Baufeld zu entfernen, so dass die Gefahr der Tötung von versteckten Tieren immer besteht.
Ein nicht vernachlässigbares Tötungsrisiko ist daher nicht grundsätzlich auszuschließen. Dem BVerwG zufolge ist dies der Fall, wenn „ein nicht ganz geringer Teil“ der Tiere unentdeckt im Bereich des Baufeldes verbleibt. Analog zu den betriebsbedingten Tötungen ist das Restrisiko umso höher, je stärker der Eingriffsbereich von den potenziell gefährdeten Arten frequentiert wird. Da der Schwerpunkt der beobachteten Zauneidechsen außerhalb des Baufeldes gesichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass nach der oben genannten Vergrämungsmaßnahme nur noch ein sehr geringer Teil der Eidechsenpopulation im Gebiet vorhanden ist (wenn überhaupt) und von den tiefer gehenden Bauarbeiten getötet werden könnte.

9.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

9.5.1 Methodik

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Festsetzungen beurteilt, die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen getroffen werden (s. im Detail in Kap.9.4). Berücksichtigt werden auch vorhandene Vorbelastungen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung geht über den Plangeltungsbereich hinaus und ergibt sich aus den zu erwartenden Vorhabenswirkungen. So bleiben z.B. Beeinträchtigungen des Bodens weitgehend auf das eigentliche B-Plangebiet beschränkt, visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen über das B-Plangebiet hinaus. Weitere Kriterien für die Abgrenzung sind naturräumliche Gegebenheiten, Relief, Nutzungsstruktur und Raumkanten. Innerhalb des Untersuchungsraumes werden alle Schutzgüter flächendeckend in der erforderlichen Schärfe erfasst, bewertet und im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen untersucht.

Bei der Bedeutung wird i. d. R. zwischen „allgemeiner“ und „besonderer“ Bedeutung unterschieden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden, soweit mit Auswirkungen zu rechnen ist, drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Intensität. Die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebenden Erfordernisse werden auf Grundlage des „Orientierungsrahmens Straßenbau“ (LANDESAMT FÜR STRAßENBAU UND STRAßENVERKEHR S-H, 2004) ermittelt.

9.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wesentliche, entscheidungsrelevante Unterlagen und Auswirkungen wurden nach den aktuell gültigen Standards ermittelt und bewertet (vgl. Kap. 9.2).

Innerhalb der entscheidungsrelevanten Kriterien im vorliegenden Umweltbericht sind folgende Kenntnislücken und Schwierigkeiten aufzulisten:

- Lokalklimadaten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Die Bedeutung und Funktion des Klimas im Untersuchungsraum erfolgte über die Interpretation von Regionalklimadaten in Verbindung mit topographischen Strukturen.
- Die Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern (Wechselwirkungen) können aufgrund fehlender, wissenschaftlich fundierter Grundlagenermittlung nur generalisierend ermittelt und dargestellt werden. Die Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind in ihrer addierenden, potenzierenden aber auch vermindernden oder aufhebenden Wirkung nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in Größenordnungen ermittelbar.

9.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung, z.B. nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung).

Für die außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Kompensationsmaßnahmen in der Hansestadt Lübeck, Gemarkung Beidendorf ist der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck die Fertigstellung anzuzeigen und im Rahmen einer Funktionskontrolle im Abstand von 3 und 6 Jahren zu überprüfen, inwieweit sich die Zielbiotope entwickelt haben. Der UNB ist dazu ein Bericht über den Entwicklungszustand vorzulegen.

Für diese jährliche Protokollierung werden keine detaillierten Zustandserfassungen der Fauna und Flora erstellt.

Für die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse wird ein Monitoring festgesetzt. Damit soll die Lebensraumentwicklung zielorientiert so dokumentiert werden, dass die Effizienz der umgesetzten Maßnahmen beurteilt werden kann, um ggf. rechtzeitig Nachbesserungen zu veranlassen bzw. positive Entwicklungen zu unterstützen. Die angelegten CEF-Maßnahmen sind dabei jährlich durch qualifizierte Fachkräfte in einen Zeitraum von insgesamt 3 Jahren auf ihre Funktionsfähigkeit als Zauneidechsenhabitat zu überprüfen.

9.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundlage der Bauleitplanung ist das städtebauliche Ziel der Stadt bzw. der KWL - Koordinierungsbüro für Wirtschaft in Lübeck GmbH - im Bereich der ehemaligen Hanseatenkaserne Gewerbeflächen zu entwickeln. Die Anbindung an die bestehende Infrastruktur (neu gebaute Straßenverbindungen B207n und BAB A 20) sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Lübeck mit Regionalflughafen (FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN UND INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK (1996): Regionalplanerische Studie) stellen günstige Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes dar. denn mit dieser Erschließung ist das künftige Gewerbegebiet an das Hauptverkehrsstraßennetz der Hansestadt Lübeck sowie an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahn) angebunden. Die Standortentscheidung für das Baugebiet ist aus landschaftsplanerischer Sicht bezüglich des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes von Eingriffen in Umweltschutzgüter im Wesentlichen durch folgende Punkte zu befürworten:

- Nutzung einer in Teilen bestehenden Siedlungsfläche (ehemalige Kaserne).
- Standort mit bestehendem Versiegelungsgrad.
- Altlastenstandort

In der Regionalplanerischen Studie der Region Lübeck wird die ausgewählte Fläche für eine gewerbliche Nachnutzung aus städtebaulicher Sicht als geeignet angesehen. Als Nachteil wird bei jeglicher Entwicklung im Ortsteil Blankensee eine inselartige Zersiedelung benannt. Vorbelastungen aus Sicht von Natur und Landschaft stellt der Flugverkehr mit entsprechenden Immissionen dar. „Die umgebenden Schutzgebiete Heide und Niederung sind zu erhalten“ (Regionalplanerische Studie 1996). Gemeint ist die Wulfsdorfer/ Grönauer Heide (Europäisches Vogelschutzgebiet) und die Niederung des Blankenseebaches. „... der Baumbe-

stand in der Kasernenanlage [ist] angesichts der Integration in das Landschaftsbild zu berücksichtigen.“ (Regionalplanerische Studie 1996).

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Bezug auf Anordnung oder Erschließung der Gebäude in Betracht.

Unvermeidbarkeit der Inanspruchnahme von nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes werden im östlichen Bereich des Plangeltungsbereichs auch nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Trocken- und Magerrasen in Anspruch genommen. Um den Flächenbedarf für die Gewerbeflächen zu decken gibt es am Standort keine Alternativen, da das Gebiet im Norden durch den Flughafen Lübeck-Blankensee, im Westen durch die B 207n sowie im Süden durch den Ausbildungspark „Blankensee“ räumlich begrenzt wird.
Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassen insgesamt 0,47 ha und entsprechen damit 3,89 % des Plangeltungsbereiches.

Darüber hinaus können erhebliche Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Trocken- und Magerrasen durch den Schattenwurf (Licht- und Windschatten) entstehen. Betroffen sind hier rund 2,90 ha.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

In der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Versiegelung des Bodens in großem Umfang erforderlich. Anlagebedingt stellt das neue Gewerbegebiet insbesondere eine Veränderung des Bodens dar. Die Auswirkungen auf Landschaft und Boden sind im westlichen und im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches unterschiedlich zu bewerten. Im Bereich der Grönauer Heide im Osten des Plangeltungsbereiches werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch eingeschätzt, während im westlichen Bereich von geringen bis maximal mittleren nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist.

Wie in Kap. 9.4 dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Menschen

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Wesentlichen gehen durch die Überbauung und nahezu vollständige Versiegelung der Flächen im Plangeltungsbereich Biotope und damit Habitate für Tiere (Zauneidechse, Brutvögel) und Pflanzen (Sand-Strohblume, Gewöhnlicher Dost) verloren. Im Osten des Plangeltungsbereichs werden dabei Trockenrasen beseitigt, die nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Östlich des B-Plangeltungsbereichs sind über das

Plangebiet hinausreichende nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Ruderalfluren und Trockenrasen durch Verschattung durch die Gebäude zu erwarten. Anlagebedingt ist mit nachteiligen Auswirkungen mittlerer Intensität zu rechnen. Im Bereich der „Grönauer Heide“, östlich des Plangeltungsbereiches sind durch Verschattung Auswirkungen mittlerer Intensität zu erwarten. Baubedingt und betriebsbedingt ist im Plangeltungsbereich sowie in den angrenzenden Bereichen der „Grönauer Heide“ von geringen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Bodenarbeiten unter den genannten Vorgaben durchgeführt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelung der Flächen und der vorhandenen Flächenqualitäten sind anlagebedingt erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Anlagebedingt ist aufgrund der Versiegelung der Bodenoberfläche mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.
Für Grundwasser und Oberflächengewässer ist bau- und betriebsbedingt nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau- und betriebsbedingt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die anlagebedingten klimatischen Auswirkungen bleiben hinsichtlich des Kleinklimas ebenfalls unerheblich.

Schutzgut Landschaft

Bau- und betriebsbedingt werden aufgrund der Vorbelastung des Gebietes geringe Beeinträchtigungen erwartet.
Durch die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbilds durch das geplante Gewerbegebiet sind überwiegend aufgrund der geringen Empfindlichkeit geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Lediglich östlich des Plangeltungsbereiches ist von hohen anlagebedingen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Auf Kultur- und Sonstige Sachgüter sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechts wurde für diesen Bebauungsplan ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Artenschutzschutzfachliche Betrachtung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 2013, siehe Anlage 5), mit folgendem Ergebnis:

Durch das Vorhaben werden Brachflächen und Gebüsche vollständig beseitigt. Während die nur mit Nahrungsgebiet betroffenen Arten ausweichen können, verlieren die Brutvögel der Gebüsche und halboffenen Landschaft ihre Fortpflanzungsstätte. Damit wird ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG verletzt. Eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Kompensationsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt.

Mit relativ einfachen Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen neuer Gehölze, Aufwertung der Kulturlandschaft) kann für die meisten Arten, die ungefährdet sind und günstigen Erhaltungszustand aufweisen, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.
Der Ausgleich für Vögel muss also im hier vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Da hier vergleichsweise anpassungsfähige Arten betroffen sind, werden keine sehr speziellen Anforderungen an die Qualität der Ausgleichsmaßnahme gestellt. Mit der Bereitstellung von neuer, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehender Fläche gleicher Größe in ähnlicher Struktur (d.h. mit Gehölzen bestanden oder halboffen) wären die ökologischen Funktionen zu erhalten.

Um Tötungen von Zauneidechsen während der Bauphase zu vermeiden, müssen Vegetation und Oberboden im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) entfernt werden. Der dann kahle Oberboden ist für Zauneidechsen unattraktiv und führt zum Verlassen des Gebietes im darauffolgenden Sommer.
Zusätzlich sollte die abgeräumte Fläche mit einem Amphibienzaun gegen das Wiedereinwandern abgegrenzt werden (Neigung des Zaunes nach außen).
Mit Flatterbändern muss dann verhindert werden, dass sich ein Flussregenpfeifer ansiedelt.
Insgesamt ist die Zauneidechse jedoch nicht zuverlässig vollständig zu fangen und aus dem Baufeld zu entfernen, so dass die Gefahr der Tötung von versteckten Tieren immer besteht.
Ein nicht vernachlässigbares Tötungsrisiko ist daher nicht grundsätzlich auszuschließen. Dem BVerwG zufolge ist dies der Fall, wenn „ein nicht ganz geringer Teil“ der Tiere unentdeckt im Bereich des Baufeldes verbleibt. Analog zu den betriebsbedingten Tötungen ist das Restrisiko umso höher, je stärker der Eingriffsbereich von den potenziell gefährdeten Arten frequentiert wird. Da der Schwerpunkt der beobachteten Zauneidechsen außerhalb des Baufeldes gesichtet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass nach der oben genannten Vergrämungsmaßnahme nur noch ein sehr geringer Teil der Eidechsenpopulation im Gebiet vorhanden ist (wenn überhaupt) und von den tiefer gehenden Bauarbeiten getötet werden könnte.

In Bezug auf die Zauneidechse sind CEF-Maßnahmen notwendig, um die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans werden Lebensstätten der Art voraussichtlich beschädigt. Als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsverstößen (CEF-Maßnahme) ist daher die Schaffung von Trittsteinbiotopen für die Zauneidechse vorgesehen. Dazu entstehen im Bereich der gehölzfreien Flächen im Nordwesten der Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Festsetzung B-Plan Nr. 9) eine Wallstruktur die den vorhandenen Wall im Westen des Gewerbegebietes als Lebensraum der Zauneidechse fortführt (vgl. Abb. 16). Die Zauneidechse soll so in die Richtung des mesophilen, trockenen Grünlandes des Flughafengeländes geleitet werden, da dieser Lebensraum geeignete Strukturen zur Durchwanderung für die Art aufweist. Somit bleibt die Verbindung zur Grönauer Heide gewährleistet. Zusätzliche Lebensräume für die Zauneidechse werden östlich des Plangeltungsbereichs innerhalb des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ angelegt. Dazu werden auf versiegelten Flächen im Bereich des sogenannten „Schönen Dreiecks“ südlich des Flughafenzauns Wallstrukturen aus einem Sand-/ Kiesgemisch im Umfang von ca. 800 m² angelegt.
Die Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich des Naturschutzgebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ wurden mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt, bedürfen aber noch der Zustimmung der Stiftung Naturschutz als Eigentümerin der Flächen. Für den Fall, dass die Eigentümerin der Nutzung der Flächen nicht zustimmt, ist als Alternative die Anlage von geeigneten Zauneidechsenhabitaten im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Regenversickerungsbeckens vorgesehen.

Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB), hier konkret im Hinblick auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (DE 2130-391) und im Hinblick auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (DE 2130-491) werden im Rahmen der Umweltprüfungen FFH-Verträglichkeitsprüfungen durchgeführt. Die hierfür zu Grunde zu legenden Verträglichkeitsstudien sind als eigenständige Unterlagen (FFH Verträglichkeitsstudie, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 2013, siehe Anlage 4) dokumentiert. Die Gutachten zur FFH-Vorprüfung kommen zum Ergebnis:

- Für die Lebensräume und Arten sowie die formulierten Erhaltungsziele der Natura 2000 – Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ ist nicht zu erwarten.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes DE 2130-491 „Grönauer Heide“ ist nicht zu erwarten.

Tab. 17: Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	keine	mittel / hoch	keine	mittel / hoch
Wasser	keine	hoch	keine	hoch
Klima / Luft	keine	keine	keine	keine
Tiere	gering	mittel	gering	mittel
Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Menschen	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering / hoch	mittel	gering / hoch
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anm.: Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Landschaft gilt die Einstufung „hoch“ bei den anlagebedingten Auswirkungen und somit auch im auf die Erheblichkeit bezogenen Gesamtergebnis nur für die östliche Erweiterungsfläche und nicht für die bereits vorbelasteten Flächen innerhalb der ehemaligen Kaserne. Dort ist mit anlagebedingten Auswirkungen mittlerer bzw. geringer Intensität zu rechnen.

9.9 Fachgutachten und Quellenverzeichnis

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt bzw. folgende bereits vorliegende Gutachten und Quellen verwendet:

a) Gutachten zu umweltrelevanten Untersuchungsbedarfen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens:

1. ALB AKUSTIK-LABOR BERLIN (2013): Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, Berlin, Stand September 2013

2. TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER (2013): Plan 1, Bestand Biotoptypen, Lübeck, Stand März 2013
3. TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER (2013): Plan 2, Baumbewertung, Lübeck, Stand März 2013
4. LUTZ, K. (2014a): Artenschutzschutzfachliche Betrachtung, Hamburg, Stand Februar 2014
5. LUTZ, K. (2014b): FFH Verträglichkeitsstudie, Hamburg, Stand Januar 2014
6. LEGUAN GMBH (2010): Biologisches Gutachten, Hamburg, Stand Juni 2010
7. LEGUAN GMBH (2013): Floristische und faunistische Aktualisierungskartierung 2013, Hamburg, Stand Oktober 2013
8. TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER MIT 3D-SIMULATION & VIDEOIMAGING (2013): Visualisierung der Fernwirkung der geplanten Bebauung des Gewerbepark Flughafens auf die umliegende Landschaft, Stand Oktober 2013
9. TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER (2013) Verschattung der umliegenden Landschaft durch die geplante Bebauung des Gewerbepark Flughafens, Lübeck, Stand Oktober 2013
10. INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF UND BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2012): Fachgutachten Nährstoffrückhalt, Lübeck, Stand Dezember 2012
11. INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF (2013a): Geotechnischer Bericht. B-Plan Nr. 10.03.00 - Gewerbepark Flughafen Lübeck. Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Lübeck, Stand April 2013
12. INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF (2013b): Regenwasserbewirtschaftungskonzept Gewerbepark Flughafen Lübeck, Lübeck, Stand September 2013
13. HANSEATISCHES UMWELT-KONTOR GMBH (2013): Darstellung der aktuellen Altlastensituation Bebauungsplan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich 1, Lübeck, Stand September 2013
14. LAIRM CONSULT GmbH (2013): Luftschadstoffuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 10.03.00 der Hansestadt Lübeck, Ermittlung der Stickstoffdeposition im Bereich des FFH-Gebietes DE 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“, Hammoor, Stand Oktober 2013

b) Bereits vorliegende Gutachten

– ARGUMET (2007): Ausbau Flughafen Lübeck - Gutachten Luftverunreinigungen, Stand August 2007
– TGP MIT BIOPLAN (2002): Gutachten Hochschulstadtteil Lübeck, Pflege- und Entwicklungskonzept zu den Ausgleichsflächen in Groß Grönau

– TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER (2001): Umweltverträglichkeitsstudie zum Airport Business Park, Hansestadt Lübeck
– TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER (2003): Kumulative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für Beeinträchtigungen der Fauna im Lübecker Süden: Errichtung des Hochschulstadtteils, Bebauung Bornkamp, Airport Business Park Lübeck Blankensee, Flughafen Blankensee: Verlängerung Rollweg C und Start- und Landebahn, Neubau der B 207n

c) Sonstige Quellen umweltbezogener Informationen:

– Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008
– FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN UND INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK (1996): Regionalplanerische Studie Region Lübeck – Endbericht
– MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND VERKEHR UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau), Gemeinsamer Erlass des MWAV und des MUNF Schleswig-Holstein VII / 416-553.363 / V 331-5520.25 vom 11.08.2004, Kiel
– GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., BERNOTAT, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung, Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung, 5. Auflage
– FLADE, M., 1994: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW Verlag, Eching, 879 S.
– KLINGE, A., 2003: Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. 3. Fassung, LANU [Hrsg.]: Schriftenreihe LANUSH-Natur-RL17, Flintbek
– KOLLIGS, D., (2009): Die Großschmetterlinge Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Flintbek
– KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009A): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands, Stand Dezember 2008. In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere: 259 - 288. Bonn - Bad Godesberg.
– LÜBECK AIRPORT (2012): Grünflächenpflegekonzept Flughafen Lübeck in der Fassung vom 28. Januar 2008, zuletzt angepasst durch die 1. Modifikationsfestsetzung gem. Ziff. 2.4 des Grünflächenpflegekonzepts mit Stand vom Mai 2012
– RIEKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SYMANK, A., 2006: Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands - Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 34, Bonn Bad-Godesberg, 318 S.
– SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF [NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL]: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007

– TRAUTNER, J., MÜLLER-MOTZFELD, G. & BRÄUNICKE, M., 1998: Rote Liste der Sandlaufkäfer und Laufkäfer.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 55, S. 159 - 167
– WILMS, U., BEHM-BERKELMANN, K. & HECKENROTH, H., 1997: Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 17. Jg., Nr. 6: 219 - 224.
– ZIEGLER, W. & SUIKAT, R., 1994: Rote Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Käferarten, Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (ed.), Kiel, 96 S.

10 Verfahren

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lu□beck hat am 01.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10.03.00 – Gewerbepark Flughafen - beschlossen. Die ortübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2008.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.06.2009 bis einschließlich 10.07.2009 durchgeführt worden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 15.06. und 18.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in zwei Teilbereichen weitergeführt.
Der B-Plan 10.03.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich I beinhaltet das Gewerbegebiet ohne den östlichen Teilbereich.
Die geplante Gewerbegebietsentwicklung im östlich angrenzenden Bereich wird in einem gesonderten B-Plan-Verfahren weitergeführt (weitergeführt unter der Bezeichnung BP 10.05.00 Gewerbepark Flughafen Teilbereich II).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes haben in der Zeit vom 29.05.2013 bis zum 28.06.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.05.2013 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.11.2013 bis zum 20.12.2013 erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.11.2013 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 28.05.2013 und am 15.11.2013 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185),

Lübeck Februar 2014
Bereich Stadtplanung, 5.610.2/ Schr

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Gerd Kruse
Anja Gomilar

KRUSE–SCHNETTER–RATHJE
ELBBERG
STADT–PLANUNG–GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Peter Hermanns
Heike Aust

TGP
Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten

An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451. 79 88 2-0
Fax 0451. 79 88 2-22
info@tgp-la.de
www.tgp-la.de

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2014/01567**
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Wohnungsmarktkonzept Lübeck 2013

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 Wohnungsmarktkonzept Lübeck 2013 wird zur Kenntnis genommen.

2. Die im Konzept aufgeführten Leitziele und Handlungsfelder bilden den Rahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025. Sie sind in der Begründung aufgeführt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 2.500 Soziale Sicherung

Ergebnis: Zustimmend

Beteiligte im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises:

- 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen
- Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH
- LÜBECKER BAUVEREIN eG
- NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- Wohnungsbaugesellschaft Bauhütte Lübeck AG
- Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.

- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Investitionsbank Schleswig-Holstein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Das Wohnungsmarktkonzept wurde im Auftrag des Bereiches Stadtplanung und der Lübecker Wohnungswirtschaft ab Dezember 2011 vom Büro GEWOS erarbeitet und nach internen Abstimmungen in der vorgelegten Form im März 2013 abgeschlossen.

Das Wohnungsmarktkonzept bildet u.a. die Grundlage für das im Rahmen des Bürgerschaftsauftrages vom 21.03.2013 VO 287 erarbeitete Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“.

Zu Beschlusspunkt 2:

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:

- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
- Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025.

Um die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck dauerhaft zu stabilisieren und ein für möglichst viele Zielgruppen attraktives Wohnungsangebot bereit zu stellen, werden sieben thematische Handlungsfelder als Handlungsschwerpunkte einschließlich der wesentlichen Ergebnisse und Unterziele festgelegt:

1. Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten
   - Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
   - Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
   - Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
   - Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen
   - Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die aktuelle Nachfrage und Schaffung von Wohnqualitäten, die im Bestand nicht vorhanden sind, durch ergänzenden Neubau
   - Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände und Ersatzneubau insbesondere für

Zielgruppen, die bislang in den Quartieren nicht ausreichend versorgt werden können
- Schaffung von bezahlbaren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auf durch Abriss frei werdenden Flächen

2. Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete

- Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen
- Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
- Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen

3. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

- Nach der Wohnungsmarktprognose ist nur von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Nachfrage in der Hansestadt Lübeck auszugehen
- Wohnungsneubau ist in einem gewissen Umfang nötig, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitstellen zu können. Der Umfang des Wohnungsneubaus muss dabei quantitativ so ausgerichtet werden, dass die Marktfähigkeit vorhandener Wohnungsbestände nicht gefährdet wird
- Das Maß des Wohnungsneubaus bis 2025 erfolgt nach der oberen Variante:
  Mehrfamilienhäuser: 4.400 Wohneinheiten (keine zusätzlichen, ausschließlich Ersatz)
  Einfamilienhäuser: 2.050 Wohneinheiten (davon 850 zusätzlich)
  Von den 850 Wohneinheiten sind Bestandreserven von 450 Einheiten abzuziehen
- Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
- Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern
- Realisierung von hochwertigem, innovativem Wohnungsbau in besonders attraktiven Lagen als Leuchtturmprojekte mit überregionaler Strahlkraft

4. Stärkung des Innerstädtischen Wohnens

- Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen
- Entwicklung innerstädtischer Baulücken durch intensive Abstimmung mit Eigentümern forcieren
- Realisierbarkeit von Wohnungsneubau auf innerstädtischen, bislang nicht für Wohnungsbau genutzten Flächen prüfen (gewerblich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen etc.)
- Qualitativ hochwertige Wohnangebote (Eigentum und Miete) für Best Ager und Single-/ Paarhaushalte ohne Kinder schaffen sowie flächensparende Eigentumsangebote für Familien ermöglichen (z.B. Stadthäuser)

5. Altersgerechtes Wohnen ermöglichen

- Lebenslanges Wohnen im vertrauten Wohnumfeld/Quartier ermöglichen
- Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten
- Wohnberatungsstelle ‚Wohnen im Alter' mit dem Schwerpunkt altersgerechte Anpassung von Wohnungen nachhaltig verstetigen
- Errichtung von barrierefreien und -armen Wohnungen für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen in den zentralen Stadtgebieten oder in den Stadtteilzentren
- Neue Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen und gemeinschaftliches Wohnen von Senioren- als Pilotprojekte erproben

6. Erhalt preisgünstiger Wohnangebote

- Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes dauerhaft erhalten
- Dem angespannten Markt für Einpersonenhaushalte entgegenwirken
- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen gebundenen Wohnungsbestandes, insbesondere aufgrund des erwarteten Abschmelzprozesses
- Anpassung an die heutigen energetischen Standards. Bindungen im Bestand durch umfassende Modernisierungen schaffen.

- Bei größeren Neubauprojekten Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorsehen, um Segregationsprozesse einzudämmen
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen.

7. Profilierung als urbaner Wohnstandort
   - Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale in der Region stärker vermarkten
   - Zuzug generieren durch stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands mit Wohnungsangeboten jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen und damit stärkere Ausrichtung der Baulandpolitik auf Zielgruppen, die urbanes Wohnen schätzen
   - Leuchtturmprojekte zum innerstädtischen urbanen Wohnen initiieren

Anlagen:

Anlage 1: Wohnungsmarktkonzept Lübeck

Senator/in F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

Wohnungsmarktkonzept 2013









Fachbereich Planen und Bauen
Lübeck plant und baut
Heft 109/Juli 2013

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Hansestadt Lübeck
Welterbe seit 1987



WOHNUNGSMARKT-KONZEPT HANSESTADT LÜBECK

ENDBERICHT MÄRZ 2013

Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

IMPRESSUM

Herausgeber
Hansestadt Lübeck

Inhaltliche Konzeption
und Bearbeitung
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung
Christian Stolte, Anne-Katrin Lorenzen

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Carolin Wandzik

Telefon +49 (0)40 / 69 71 20
Telefax +49 (0)40 / 69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet www.gewos.de

Gestaltung und Druck
Maria Herzog
www.mariaherzog.de
info@mariaherzog.de
Druck Vervielfältigungsstelle der
Hansestadt Lübeck

Auflage 100

Stand März 2013

INHALT

Kurzfassung 06

1 **Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes** 11

2 **Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck** 15
2.1 Stadtstruktur und Verflechtung mit dem Umland 16
2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt 18

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 22

3 **Wohnungsangebot in der Hansestadt Lübeck** 23
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes 24
3.2 Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum 27
3.3 Kleinräumige Betrachtungen zum Wohnungsangebot 32
3.4 Neubautätigkeit in der Hansestadt Lübeck 35

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 36

4 **Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Lübeck** 37
4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 38
4.2 Kleinräumige Betrachtungen zur Wohnungsnachfrage 42
4.3 Bevölkerungsprognose 45
4.4 Haushaltsstruktur und -prognose 47
4.5 Wohnsituation und Wohnwünsche der Lübecker Bevölkerung 50
4.5.1 Wohnsituation der Lübecker Bevölkerung 52
4.5.2 Wohnwünsche der Lübecker Bevölkerung 55
4.6 Zuzugspotenzial aus dem Lübecker Umland 61

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 66



5 Wohnungsmarktprognose Hansestadt Lübeck bis 2025 67
5.1 Wohnungsmarktprognose und Bilanz 68
5.2 Neubaubedarf und Abgleich mit Flächenpotenzialen 70
5.3 Vergleich der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung 75

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 82

6 Analyse für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment 83
6.1 Berechnungsmethodik 84
6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum 87
6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum 88
6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum 89

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 92

7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes 93

8 Handlungskonzept 99
8.1 Strategische Entwicklungsziele 100
8.2 Handlungsfelder und räumliche Entwicklungsschwerpunkte 100

9 Empfehlungen zur Konzeptumsetzung 105
9.1 Organisatorische Rahmenbedingungen 106
9.2 Finanzierungsmöglichkeiten 106

KURZFASSUNG

HINTERGRUND UND KONZEPTINHALTE

In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen für kommunales Handeln verändert. Einwohnerverluste, Bevölkerungsalterung wie auch die vielfach angespannte kommunale Haushaltssituation prägen den Alltag vieler Kommunen. Auch die Hansestadt Lübeck ist von einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich laut kommunaler Bevölkerungsprognose auch in Zukunft fortsetzen. Parallel zeigen sich demografische Veränderungen in Form der sich wandelnden Altersstruktur der Lübecker Bevölkerung, die sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Mit dem Wohnungsmarktkonzept soll eine strategische Grundlage für die Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis 2025 gelegt werden. Das Konzept umfasst die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Angebots- und Nachfragesituation, eine Wohnungsmarktprognose bis 2025 sowie eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Ein wichtiges Themenfeld im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes ist die soziale Wohnraumversorgung. Das Handlungskonzept bildet den Abschluss. Folgende Fragestellungen werden im Rahmen des Konzeptes beantwortet:

- Wie ist die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage in Lübeck zu charakterisieren?
- Welche Wohnungsangebote sind zurzeit in Lübeck in den verschiedenen Segmenten vorhanden? Reichen diese Angebote aus, um die ermittelte Nachfrage zu decken? Bestehen Modernisierungs- bzw. Anpassungsbedarfe?
- Wie ist die aktuelle Situation im Segment des preisgünstigen Wohnraumes zu bewerten? Welcher Handlungsbedarf ergibt sich?
- In welchem Umfang und mit welchen Qualitäten muss Wohnungsneubau erfolgen und für welche Zielgruppen?

Die Konzepterstellung wurde durch einen Arbeitskreis begleitet. Diesem Arbeitskreis gehörten Vertreter der Lübecker Stadtverwaltung, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Haus und Grund, des Mietervereins, der Industrie- und Handelskammer und der Investitionsbank an.

RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Forschung und Lehre, dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke arbeitsmarktbezogene Verflechtungen mit dem Umland und positiver Pendlersaldo Lübecks deuten auf Zuzugspotenzial für die Hansestadt Lübeck hin

Handlungsbedarf: Da harte Standortfaktoren, wie das Arbeitsplatzangebot, die Wohnstandortwahl entscheidend beeinflussen, müssen der Wirtschaftsstandort Lübeck weiter gestärkt werden und Arbeitsplatzangebote erhalten bzw. zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere für Akademiker geschaffen werden, um Zuzüge nach Lübeck zu generieren.

WOHNUNGSANGEBOT

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Geringer Leerstand
- Gegenüber dem Umland überdurchschnittliches Miet- und Kaufpreisniveau
- Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer
- Angespannter Markt für Wohneigentum

Handlungsbedarf: Der in Lübeck vorhandene Wohnungsbestand muss nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf Nachfrageveränderungen aufgrund des demografischen Wandels gelegt werden.

WOHNUNGSNACHFRAGE

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Leichte Haushaltszuwächse bei leichter Bevölkerungsabnahme bis 2025 (Obere Variante)
- Wohnungsmarktrelevante Zielgruppen in Lübeck: – Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte – Familien – Alleinerziehende – Single- / Paarhaushalte ohne Kinder – Best Ager – Senioren
- Wohnwünsche und Lagepräferenzen unterscheiden sich nach Zielgruppen und Einkommensniveau
- Zuzugspotenzial aus dem Umland (insbesondere bei Familien sowie Single und Paarhaushalten ohne Kinder)

Handlungsbedarf: Um für möglichst viele Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv zu sein, muss in Lübeck ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Preisniveaus vorgehalten werden. Um sich stärker gegenüber dem Umland zu profilieren, bieten sich vor allem Angebote an, die im Umland nicht vorgehalten werden. Hierzu zählen insbesondere urbane Wohnformen.

WOHNUNGSMARKTPROGNOSE

Wesentliche Analyseergebnisse:

- 2010 (Basisjahr der Prognose) ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
- 2025 Nachfrageüberhänge von 6.450 WE in der Oberen Variante inkl. Fluktuationsreserve (5.600 WE Ersatzbedarf und 850 WE Zusatzbedarf)
- Der Flächenbedarf kann in Potenzialflächen mit Bebauungsplan nicht gedeckt werden, daher entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für rund 400 Einfamilienhäuser

Handlungsbedarf: Um den Zusatzbedarf zu decken, müssen bis 2025 in Lübeck nach der oberen Variante 850 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus hat der Ersatzneubau eine große Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Er bietet die Chance, vorhandene Wohnquartiere nachfragegerecht weiterzuentwickeln und für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv zu machen.

ANALYSE PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Insgesamt besteht aktuell in Lübeck quantitativ ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum
- Für Einpersonenhaushalte ist der Markt angespannt

Handlungsbedarf: Der Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Lübeck soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei müssen die vorhandenen Bestände an heutige qualitative Standards angepasst werden. Dafür kommen Bestandsmodernisierungen und / oder Ersatzneubau in Frage.

HANDLUNGSKONZEPT

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:

- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
- Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025. Insgesamt sieben Handlungsfelder bilden die thematischen Entwicklungschwerpunkte.

Handlungsfeld: Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten

- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
- Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
- Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
- Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen

Handlungsfeld: Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete

- Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen

- Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
- Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen

Handlungsfeld: Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten
- Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
- Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern

Wohnungsneubau bis 2025 in Wohneinheiten (inkl. Fluktuationsreserve)

Wohnungsmarktsegment	Zusatzbedarf	Ersatzbedarf
EFH	850	1.200
MFH	0	4.400

Handlungsfeld: Stärkung des Innerstädtischen Wohnens

- Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen Handlungsfeld: Altersgerechtes Wohnen ermöglichen

Handlungsfeld: Altersgerechtes Wohnen ermöglichen

- Lebenslanges Wohnen in der angestammten Wohnung ermöglichen
- Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten

Handlungsfeld: Erhalt preisgünstiger Wohnangebote

- Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum quantitativ auf dem aktuellen Niveau halten
- Wohnqualität im preisgünstigen Segment erhalten bzw. die Nachfrage anpassen Handlungsfeld: Profilierung als urbaner Wohnstandort

Handlungsfeld: Profilierung als urbaner Wohnstandort

- Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale stärker vermarkten
- Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Wohnungsangebote jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen



1

HINTERGRUND UND ZIELE DES WOHNUNGSMARKT-KONZEPTES

Neue Herausforderungen bedingt durch demografischen Wandel

In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen für kommunales Handeln verändert. Einwohnerverluste, Bevölkerungsalterung wie auch die vielfach angespannte kommunale Haushaltssituation prägen den Alltag vieler Kommunen. Auch die Hansestadt Lübeck ist von einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich laut kommunaler Bevölkerungsprognose auch in Zukunft fortsetzen. Parallel zeigen sich demografische Veränderungen in Form der sich wandelnden Altersstruktur der Lübecker Bevölkerung. Diese Veränderungen werden sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Auch in gesellschaftlicher Hinsicht treten Veränderungen auf. Eine fortschreitende Bedeutungsabnahme des traditionellen Familienmodells und das Aufkommen neuer, individualisierter Lebensstile werden vermehrt sichtbar. Hierdurch ergeben sich auch in quantitativer und qualitativer Weise Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

Herausforderungen Bestandsentwicklung und nachfragegerechter Neubau

Die Hansestadt Lübeck steht vor großen Herausforderungen: Zum einen müssen vorhandene Wohngebiete zu dauerhaft nachfragegerechten Quartieren weiterentwickelt werden, zum anderen müssen Möglichkeiten für nachfragegerechten Wohnungsneubau geschaffen werden.

Stadt-Umland-Verflechtung

Dabei ist der Lübecker Wohnungsmarkt nicht isoliert zu betrachten. Wohnungssuchende orientieren sich nicht an kommunalen Grenzen. Wohnungsangebote im Umland von Lübeck stellen daher eine direkte Konkurrenz dar. Insbesondere im Eigenheimsegment waren in der Vergangenheit aufgrund der Preisdifferenzen für Bauland Abwanderungstendenzen von Eigentumsbildnern ins Lübecker Umland zu beobachten.

Regionales Entwicklungskonzept ERL und …

Die Hansestadt Lübeck hat bereits verschiedene Gutachten und Konzepte erstellt, die unter anderem strategische und konzeptionelle Aussagen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung enthalten. Infolge der Wiedervereinigung wurde im Jahr 1990 die Arbeitsgemeinschaft Region Lübeck eingerichtet, um die räumlichen Planungen in der Region abzustimmen. 2003 wurde unter Federführung der Arbeitsgemeinschaft ein gemeinsames Entwicklungskonzept (ERL) bis 2015 für die Region Lübeck erarbeitet, das die Landschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die Einzelhandels- und Tourismusentwicklung für das Oberzentrum Lübeck und seinen Verflechtungsraum in Grundzügen festlegt. Für die betroffenen Städte und Gemeinden fungiert das ERL als Grundlage für regional abgestimmte räumliche Planungen. Im ERL wurde der Leitsatz formuliert: „Durch dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt werden." Damit verbunden sind eine vorrangige Innenentwicklung und die Schaffung neuer Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen. Dieser Grundsatz sollte auch für die Wohnbauflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck zu Grunde gelegt werden.

… ISEK als übergeordnete Konzepte

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2010 wurde der Leitsatz des ERL im Rahmen des Handlungsfeldes „Gesamtstadt und Stadtteile" wieder aufgegriffen. Als Entwicklungsziel wurde hier formuliert, Schwerpunkte für die Neu- und Weiterentwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestandes unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung zu setzen. Darüber hinaus wurde das Handlungsfeld „Wohnstadt und Generationenstadt" formuliert. Das Entwicklungsziel „BewohnerInnen und NeuLübecke-

rInnen auch zukünftig ein attraktives Wohnen und Leben für Jung und Alt in einem funktionierenden sozialen Gefüge zu bieten“, soll handlungsleitend sein. Diese Ziele sind in das vorliegende Wohnungsmarktkonzept eingeflossen und werden in den Handlungsfeldern und Maßnahmenempfehlungen weiter präzisiert.

Inhalte des WMK

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen verschiedene zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie ist die aktuelle und zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage in Lübeck zu charakterisieren?
- Welche Wohnungsangebote sind zurzeit in Lübeck in den verschiedenen Segmenten vorhanden? Reichen diese Angebote aus, um die ermittelte Nachfrage zu decken?
- Entsprechen die Angebote qualitativ den Bedürfnissen der Nachfragegruppen?
- Wie ist die Verflechtung mit der Region in Bezug auf die Wohnungsmarktentwicklung für Lübeck zu bewerten? Welche Potenziale zur Generierung von Zuzügen ergeben sich bzw. welche Konkurrenzen bestehen und begünstigen eine Abwanderung von Haushalten aus Lübeck?
- Wie entwickelt sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Lübeck? Wie wirkt sich der erwartete Auslauf von Bindungen auf den Lübecker Wohnungsmarkt aus?
- Welche weiteren Angebote sind im Segment des preisgünstigen Wohnraumes vorhanden? Reichen diese langfristig aus, um die Nachfrage zu decken?
- Bestehen Leerstände und wenn ja, in welchen Bestandssegmenten?
- Bestehen Modernisierungs- bzw. Anpassungsbedarfe im Bestand?
- Wie ist das Miet- und Kaufpreisniveau in der Stadt?
- Welche Neubaupotenziale gibt es in der Stadt? Reichen diese aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken? Entsprechen diese den geforderten Qualitäten?
- Welche Qualitäten müssen im Neubausegment für welche Zielgruppen geschaffen werden?

Analysephase

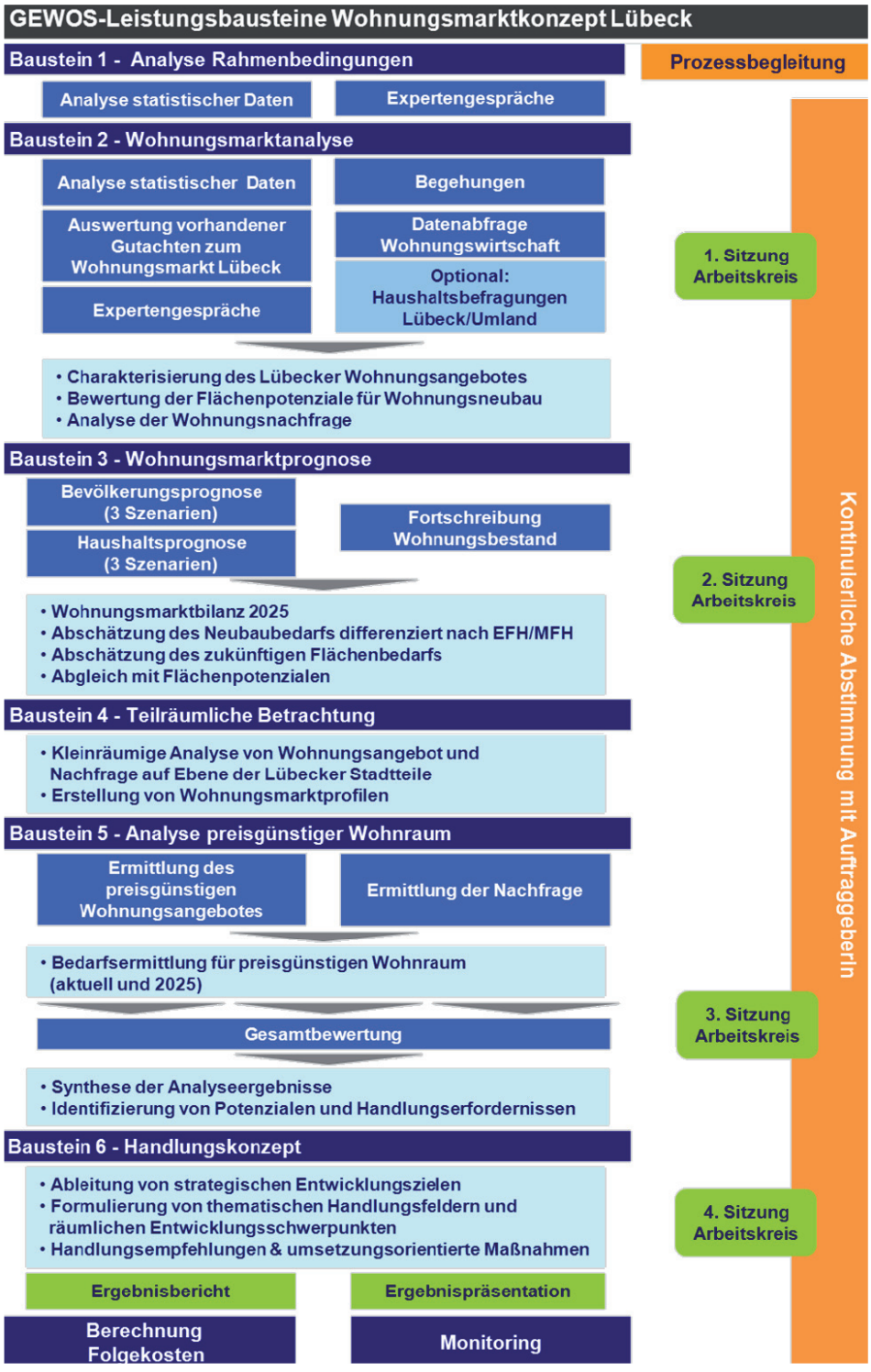
Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde zunächst eine umfangreiche Situationsanalyse und -bewertung vorgenommen. Hierbei wurde in einem ersten Schritt auf die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt (Baustein 1) eingegangen, bevor im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse (Baustein 2) eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage erfolgte. Neben der heutigen Situation wurde auf der Basis einer Wohnungsmarktprognose (Baustein 3) die zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2025 betrachtet. Darüber hinaus wurden Aussagen zum qualitativen Wohnungsbedarf getroffen. Beide Elemente bilden die Grundlage für die Gesamtstrategie zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung. Über die gesamtstädtische Betrachtung hinaus erfolgte eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation in der Hansestadt Lübeck (Baustein 4). Ein wichtiges Themenfeld im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes ist die soziale Wohnraumversorgung (Baustein 5).

Konzeptphase

Aufbauend auf den umfangreichen Analyseergebnissen und der prognostizierten zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung wurden Entwicklungsziele formuliert, an denen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung der Hansestadt Lübeck ausrichten soll. Um diese Ziele zu erreichen, wurden thematische und räumliche Handlungsfelder abgegrenzt, in denen sich das künftige Handeln orientieren soll, und umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet (Baustein 6).

Beteiligung der lokalen Wohnungsmarktakteure

Da die Wohnungsmarktentwicklung langfristig nur erfolgreich sein kann, wenn Konsens zu den grundsätzlichen Zielen Strategien und Maßnahmen herrscht, wurden die lokalen Wohnungsmarktakteure in die Konzepterstellung eingebunden. Hierfür wurde ein begleitender Arbeitskreis initiiert, der im Prozessverlauf viermal tagte. Diesem Arbeitskreis gehörten Vertreter der Lübecker Stadtverwaltung, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Haus und Grund, des Mietervereins, der Industrie- und Handelskammer und der Investitionsbank an.



* Die Liste der befragten Experten befindet sich im Anhang

2

RAHMENBEDINGUNGEN DES WOHNUNGS-MARKTES IN DER HANSESTADT LÜBECK

Oberzentrum an der Ostsee

Als kreisfreie Stadt mit rund 213.000 Einwohnern ist die Hansestadt Lübeck nach Kiel die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und nimmt als Oberzentrum wichtige überregionale Versorgungsfunktionen für die umliegende Region wahr. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage mit direkter Anbindung an die Ostsee ist die Hansestadt Lübeck ein beliebter Wohnort und für viele Bewohner der Region sowie Touristen ein attraktiver Anziehungspunkt.

2.1 STADTSTRUKTUR UND VERFLECHTUNGEN MIT DEM UMLAND

Enge Verbindung, aber auch Konkurrenz zu Hamburg

Aufgrund der besonderen geografischen Lage der Hansestadt verfügt Lübeck einerseits über vielfältige Verbindungen in den Ostseeraum und nach Skandinavien, ist auf der anderen Seite aber auch eng mit der Metropolregion Hamburg verknüpft. Neben den wirtschaftlich günstigen Effekten der räumlichen Nähe zu Hamburg bringt die attraktive Metropole in der Nachbarschaft aber auch eine Konkurrenzsituation mit sich (Ansiedlung von Betrieben, Zuzug von Arbeitskräften u. a.). Im April 2012 ist die Hansestadt Lübeck in die Metropolregion Hamburg eingetreten, um die Vorteile einer engeren Verflechtung mit Hamburg und den umliegenden Gemeinden besser nutzen zu können.

Gute Autobahnanbindung trotz randständiger Lage

Über die Autobahn A1 und die Fernbahnstrecke Hamburg – Lübeck – Kopenhagen ist die Hansestadt Lübeck sowohl an Hamburg als auch an die dänische Hauptstadt angebunden. In Ost-West-Richtung ist über die neu errichtete A20 eine Anbindung nach Stettin gegeben. Für den Fährverkehr ist Lübeck mit dem größten europäischen Fährhafen (Skandinavienkai) ein wichtiger Anlaufpunkt. Über den Regionalflughafen Blankensee, dessen Erhalt kürzlich entschieden wurde, bestehen Anbindungen an verschiedene europäische Städte.

Lage in strukturschwacher Region

Unmittelbar liegt die Hansestadt Lübeck in einer eher strukturschwachen, ländlich geprägten Region, die auch Teile der ehemaligen innerdeutschen Grenzregion in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern umfasst. Aus raumordnungspolitischer Sicht bildet die Hansestadt Lübeck unter anderem mit den angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf, Bad Schwartau, Ratekau und Groß Grönau eine Agglomeration mit insgesamt über 280.000 Einwohnern (vgl. 1. Abbildung).

Definition der Wohnungsmarktregion

Die individuelle Wohnstandortsuche und die letztendliche Wohnstandortentscheidung orientieren sich nicht an kommunalen Grenzen. Um die Wohnvorstellungen zu einem angemessenen Preis realisieren zu können, entscheiden sich viele Haushalte, in das Umland größerer Städte zu ziehen und schwächen damit den städtischen Wohnstandort. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes Lübeck wurde daher auch das Umland in die Analyse mit einbezogen, um die Konkurrenzsituation zwischen Umland und Kernstadt zu beschreiben und Zukunftspotenziale für die Hansestadt Lübeck zu bestimmen. Die Wohnungsmarktregion Lübeck wurde daher unter Berücksichtigung der Verkehrsachsen und einer Analyse der Pendlerverflechtungen und der Wanderungsbeziehungen mit den Umlandkommunen wie in Abb. 1 dargestellt abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde in Abstimmung mit dem begleitenden Arbeitskreis vorgenommen. Die so definierte Umlandregion wurde unter anderem in der Haushaltsbefragung wieder aufgegriffen.

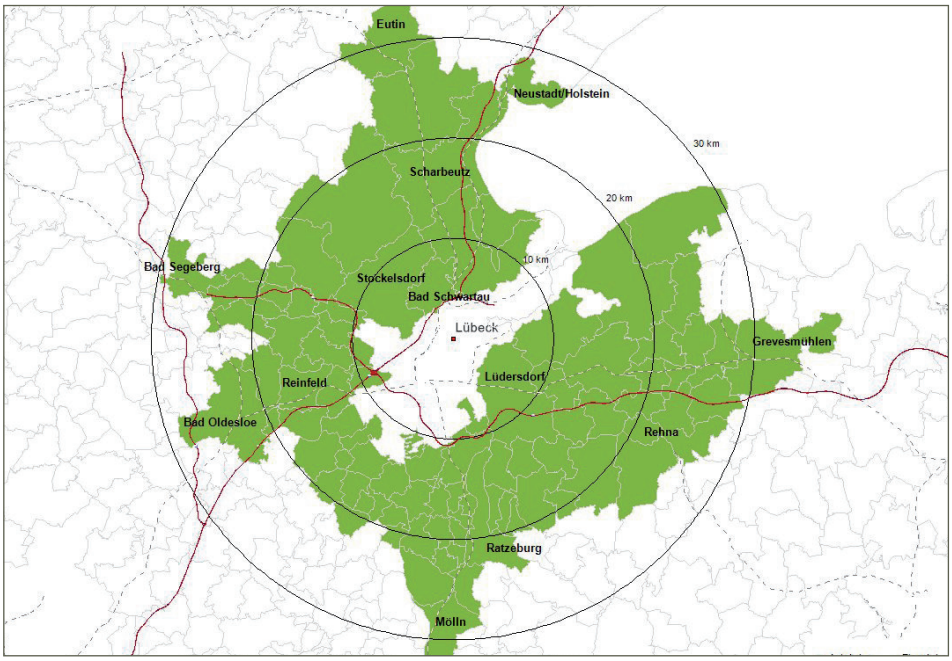


Abb. 1: Wohnungsmarktregion Lübeck

Starker Einfluss der Verkehrsachsen

In Abb. 1 wird die Abgrenzung der Wohnungsmarktregion dargestellt. Es wird deutlich, dass die Hansestadt Lübeck entlang der Hauptverkehrsachsen nach Nordwesten und Südosten eine deutlich stärkere Ausdehnung in den ländlichen Raum erfährt als in den Südwesten.

Spannungsreiche Stadtmorphologie

Die Anziehungskraft der Hansestadt Lübeck resultiert nicht zuletzt aus seiner historisch gewachsenen Stadtstruktur, die stark durch den engen Wasserbezug geprägt ist. Die kompakte Altstadt, die vollständig von Wasser umschlossen ist, hat seit 1987 den Status als Weltkulturerbe der UNESCO und lockt jedes Jahr Tausende von Touristen in die Stadt. Orientiert an der Hafenentwicklung hat sich die Stadt stark entlang der Trave ausgedehnt, woraus sich die langgestreckte Form Lübecks ergibt. Weiterhin ist eine Entwicklung der Stadtteile entlang der Hauptverkehrsachsen, insbesondere im Süden der Stadt, zu beobachten.

Kompakter Siedlungskern

Der historische Stadtkern ist durch eine kompakte Siedliungsstruktur gekennzeichnet und von erhaltenen historischen Vorstädten (z. B. St. Lorenz Süd, St. Jürgen, Holstentor Nord, Burgtor) entlang der abgetragenen Wallanlagen und dünner bebauten Außenbereichen (z. B. Reecke, Krummesse, Blankensee) umgeben. Die gewerblich genutzten Flächen konzentrieren sich entlang der Wasserstraßen, Bahnlinien und Schnellstraßen. Vor allem entlang der Untertrave prägen Hafenstandorte und verwandte Nutzungen das Stadtbild.

Zehn Stadtteile

Die Hansestadt Lübeck ist seit ihrer Neustrukturierung in den 1970er Jahren in zehn Stadtteile höchst unterschiedlicher Größe und insgesamt 35 Stadtbezirke gegliedert.

2.2 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

Günstige Handelsposition

In der nordeuropäischen Wachstumsachse zwischen Hamburg und Kopenhagen gelegen hat die Hansestadt Lübeck eine strategisch sehr günstige Position für den internationalen Handel. Die Hansestadt Lübeck verfügt über den größten deutschen Ostseehafen. Nach einem deutlichen Einbruch infolge der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 wurden im Jahr 2012 wieder rund 26 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen und über 400.000 Passagiere abgefertigt. Die Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH ist mit über 1.000 Beschäftigten der fünftgrößte Arbeitgeber der Stadt.

Kontinuierlicher Strukturwandel

Die früher in Lübeck ansässige Schwerindustrie und der ehemals bedeutsame Schiffbau sind im Laufe des Strukturwandels heute nahezu verschwunden. Im Zuge eines kontinuierlichen Anpassungsprozesses hat sich die Hansestadt Lübeck zu einem Zentrum für Handel, Dienstleistung, Forschung und Lehre entwickelt. Wichtige Branchen sind der Dienstleistungs- und Distributionssektor, der Bereich Medizintechnik / Biotechnologie / Gesundheitsdienstleistungen, der von engen Verknüpfungen mit der Universität Lübeck profitiert sowie die Lebensmittelindustrie mit bekannten Marken wie Niederegger, Campbell's Germany (u. a. Erasco), Brüggen und den Schwartau-Werken knapp hinter der Stadtgrenze.

Moderater Anstieg des Bruttoinlandsprodukts

Seit 1996 konnte Lübeck sein Bruttoinlandsprodukt um 10,2 % auf 6,1 Milliarden Euro steigern. Diese Entwicklung steht jedoch deutlich hinter jener der Stadt Kiel (+16,6 %) und dem Land Schleswig-Holstein insgesamt (+21,9 %) im gleichen Zeitraum zurück.

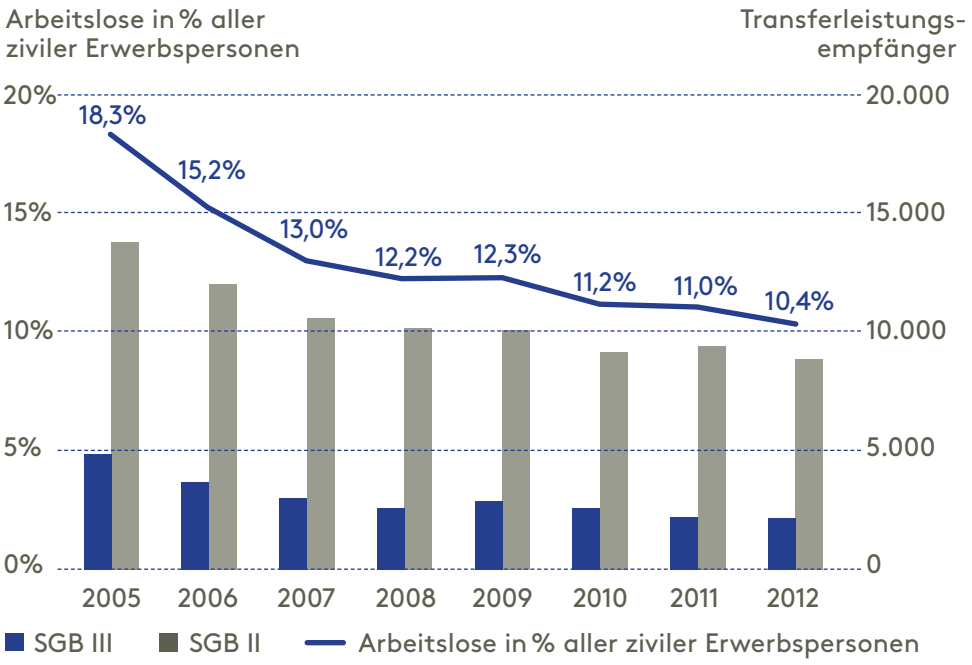
Erholung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Nach einem deutlichen Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach dem Jahrtausendwechsel hat sich ihre Zahl nach dem Tiefstand 2005 wieder um 12,8 % auf 85.200 Beschäftigte erhöht. Diese positive Entwicklung ist in erster Linie auf die Erholung der Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe, dem starken Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungsbereich sowie in dem Bereich öffentliche Verwaltung / Sozial- und Gesundheitswesen zurückzuführen.

Arbeitslosenquote von 10,4 %

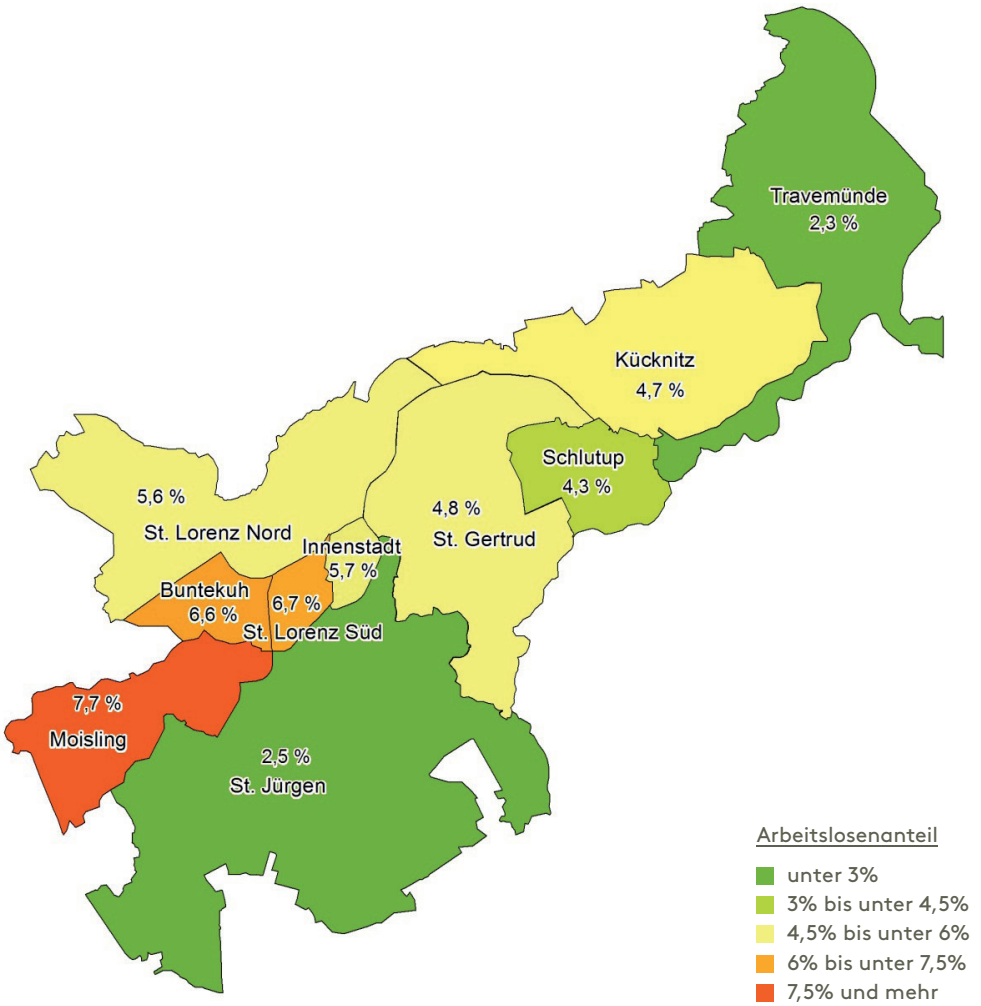
Die Arbeitslosenquote liegt in Lübeck traditionell höher als im Bundesdurchschnitt. Nach einem Höchststand in den Jahren 2004 bis 2006 ist es jedoch gelungen, die Zahl der Arbeitslosen wieder auf 11.000 Personen (Durchschnitt des Jahres 2012) zu senken. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen[1] entspricht dies einer Arbeitslosenquote von 10,4 % (vgl. Abb. 2). Eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote weisen die Stadtteile Moisling und Buntekuh auf.

1 Definition Erwerbspersonen: Als Erwerbspersonen werden alle Personen, die zwischen 15 und 74 Jahre alt sind, die eine unmittelbar oder mittelbar auf Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben oder suchen. Die Erwerbspersonen setzen sich zusammen aus den Erwerbstätigen und den Erwerbslosen.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 2: Arbeitslosigkeit in Lübeck



Quelle: Hansestadt Lübeck/ Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 3: Kleinräumige Sozialstruktur

1 Eutin
2 Neustadt/Holstein
3 Scharbeutz
4 Bad Schwartau
5 Stockelsdorf
6 Bad Segeberg
7 Reinfeld
8 Bad Oldesloe
9 Mölln
10 Ratzeburg
11 Lüdersdorf
12 Rehna
13 Grevesmühlen

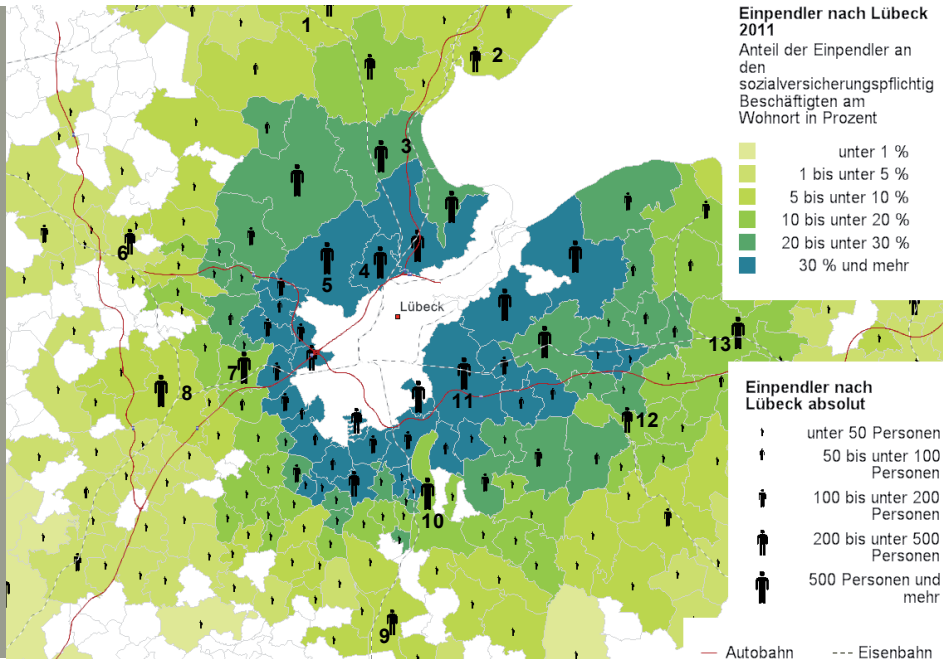


Abb. 4: Einpendler nach Lübeck 2011

1 Eutin
2 Neustadt/Holstein
3 Scharbeutz
4 Bad Schwartau
5 Stockelsdorf
6 Bad Segeberg
7 Reinfeld
8 Bad Oldesloe
9 Mölln
10 Ratzeburg
11 Lüdersdorf
12 Rehna
13 Grevesmühlen

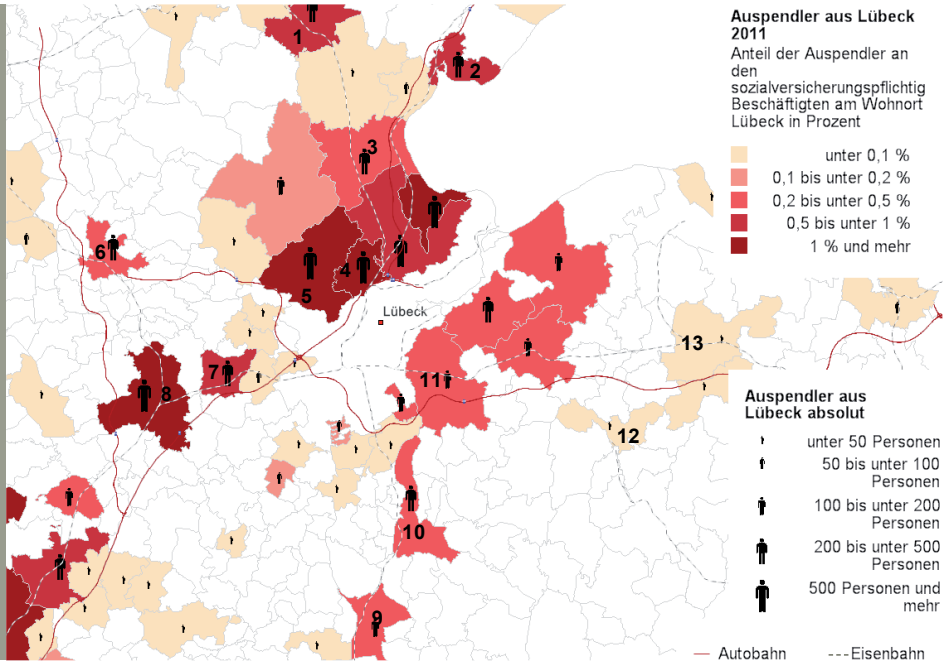


Abb. 5: Auspendler aus Lübeck 2011

Deutlich positiver Pendlersaldo

Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung des Lübecker Arbeitsmarktes pendelt eine immer größere Zahl an Arbeitnehmern täglich in die Hansestadt. Im Jahr 2012 betrug der tägliche Pendlerüberschuss der Hansestadt Lübeck 18.800 Personen. Im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2012 lag er bei 18.000 Personen. Dieser positive Saldo verdeutlicht die große Bedeutung Lübecks als Arbeitgeber in der Region.

Täglich 38.700 Einpendler

Im Jahr 2012 pendelten täglich 38.700 Personen in die Stadt. Die engsten Verflechtungen[2] bestehen zu den angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf (3.200 Einpendler), Bad Schwartau (2.950) und Ratekau (2.210) sowie zur rund 70 km entfernten Freien und Hansestadt Hamburg (1.900). Aus Kiel pendeln täglich rund 930 Personen nach Lübeck.

Zuzugspotenzial für Lübeck

Die Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Lübecks von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Lübeck gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Lübeck in Betracht. Im Jahr 2011 gab es 18.100 Einpendler, deren Wohnort mindestens 20 Kilometer von der Hansestadt Lübeck entfernt lag – 1.900 davon in Hamburg. Insbesondere für diese Gruppe fallen angesichts steigender Energiepreise die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen somit einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden, der auch den Zeitaufwand deutlich reduzieren würde.

Einpendler vor allem aus dem östlichen und westlichen Umland

Abb. 4 zeigt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die nach Lübeck einpendeln. Der Grad der arbeitsmarktbezogenen Verflechtung legt sich in Ringen um die Stadt. Vor allem im ländlich geprägten Osten und Westen der Stadt pendelt ein Großteil der Beschäftigten nach Lübeck. Die Arbeitnehmer in den Gemeinden südlich der Stadt orientieren sich dagegen stärker an dem zugkräftigen Wirtschaftsraum Hamburg.

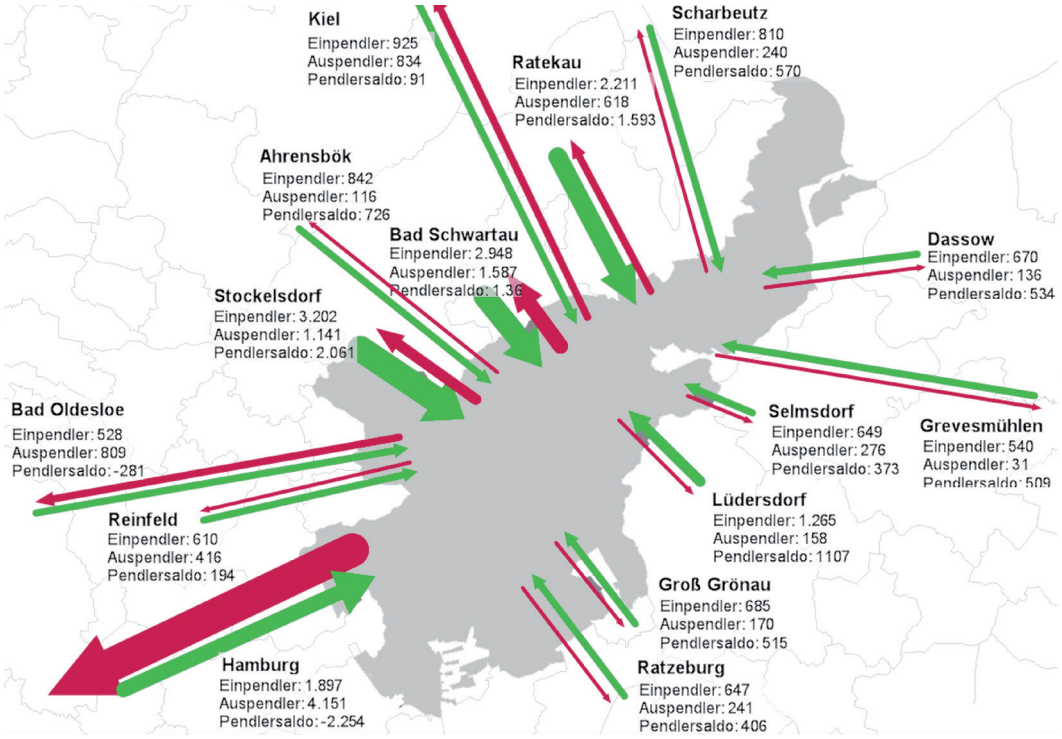


Abb. 6: Intensivste Pendlerverflechtungen
(15 Kommunen mit den höchsten Einpendlerzahlen nach Lübeck)

2 Bezugsjahr 2011 – Daten 2012 liegen erst ab Mitte April 2013 vor.

Viele Lübecker pendeln zur Arbeit nach Hamburg

Die Stadt Hamburg ist auch für Lübecker, die außerhalb der Stadt arbeiten, der wichtigste Anziehungspunkt. Durchschnittlich 3.720 Personen (im Zeitraum 2002 bis 2011) pendelten täglich in die Metropole, der Pendlersaldo ist mit -2.100 Personen deutlich negativ. Einen negativen Pendlersaldo weist Lübeck auch gegenüber Bad Oldesloe und Timmendorfer Strand auf, wie Abb. 6 zeigt.

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „RAHMENBEDINGUNGEN“

- Gute Verkehrsanbindung
- Kompakter Siedlungskern
- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen Forschung und Lehre gelungen
- Dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke Verflechtung mit dem Umland
- Positiver Pendlersaldo, Zuzugspotenzial

HANDLUNGSBEDARF:

- Wirtschaftsstandort Lübeck weiter stärken
- Arbeitsplatzangebot erhalten und zusätzliche Angebote insbesondere für Akademiker schaffen

3

WOHNUNGSANGEBOT IN DER HANSESTADT LÜBECK

Charakterisierung des Wohnungsmarktes

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die direkte Situation auf dem Lübecker Wohnungsmarkt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert, bevor auf die Nachfrageseite – also die vor Ort vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur – eingegangen wird (Kapitel 4).

Abschätzung von Anpassungsbedarfen

Ein adäquates, an die Bedürfnisse der Nachfrage vor Ort angepasstes Wohnungsangebot ist für die Hansestadt Lübeck wichtig, um eine langfristig stabile bzw. positive Bevölkerungsentwicklung erreichen zu können. Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Hansestadt Lübeck intensiv mit der Fragestellung, in welcher Weise das verfügbare Wohnungsangebot an die veränderliche Nachfrage angepasst werden muss und kann. Vor allem Anpassungsbedarfe im Zuge des demografischen Wandels, aber auch die Versorgung junger Familien mit großen Wohnungen und preiswerten, attraktiven Grundstücken sind wichtige wohnungspolitische Themen in der Stadt.

3.1 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

115.200 Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein gab es Ende 2011 in Lübeck rund 115.200 Wohnungen. Eine Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp zeigt, dass sich der Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen befindet (68 %). Die Wohnungen in Einfamilienhäusern bilden mit einem Anteil von 22 % das zweitwichtigste Bestandssegment. Nur rund jede zehnte Wohnung liegt in einem Zweifamilienhaus. Damit ist die Gebäudestruktur typisch für eine Stadt dieser Größe. Ein relativ hoher Anteil an Einfamilienhäusern ist vor allem in den nördlich entlang der Trave gelegenen Stadtteilen Kücknitz, Travemünde und Schlutup zu finden, die eine ländliche Siedlungsstruktur und eine entsprechend aufgelockerte Bebauung aufweisen.

Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ...

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Lübeck wurde zuletzt 1997 im Zuge der Erstellung eines Wärmeatlanten systematisch erfasst. Um auf eine aktuelle Datengrundlage zurückgreifen zu können hat GEWOS eine Datenabfrage bei der Lübecker Wohnungswirtschaft zu Basisdaten des Wohnungsbestands, Mieten und Förderungen, Leerständen sowie Energiekennwerten durchgeführt. Dank einer hohen Beteiligungsbereitschaft seitens der Wohnungsunternehmen konnten die Angaben zu rund 26.900 Wohnungen in die Auswertung einbezogen werden. Es muss jedoch betont werden, dass der Bestand der Lübecker Wohnungswirtschaft nicht dem Durchschnitt des Wohnungsbestands in Lübeck entspricht. Die Bestände großer institutioneller Eigentümer befinden sich nahezu ausschließlich in Mehrfamilienhäusern und sind in der Regel in einem besseren energetischen Zustand als die Bestände privater Eigentümer.

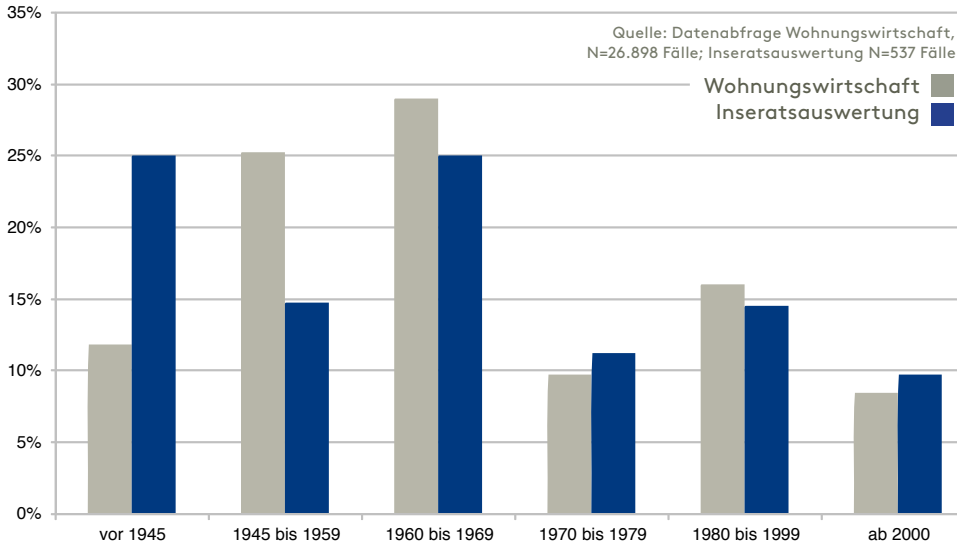


Abb. 7: Baujahr der Wohngebäude
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung)

...und ergänzende Inseratsauswertung

Um auch den von Privateigentümern angebotenen Wohnungsbestand in der Analyse berücksichtigen zu können, wurden ergänzend im 4. Quartal 2011 bei Immobilienscout24 veröffentlichte Wohnungsangebote systematisch erhoben und ausgewertet. Auf dieser Grundlage sind Aussagen zum Mietniveau, den Wohnungsgrößen und der Baualtersstruktur des derzeit auf dem Markt befindlichen Angebots möglich. Aufgrund der begrenzten Fallzahlen sind Aussagen für die privaten Wohnungsbestände nur bedingt repräsentativ.

Schwerpunkt des Wohnungsbestands vor 1970 erbaut

Gemäß der Datenabfrage bei den Lübecker Wohnungsunternehmen entstammen über die Hälfte des Bestands institutioneller Eigentümer der Baualtersklasse 1945 bis 1969 (54 %). 12 % des Bestands wurden noch vor 1945 erbaut.

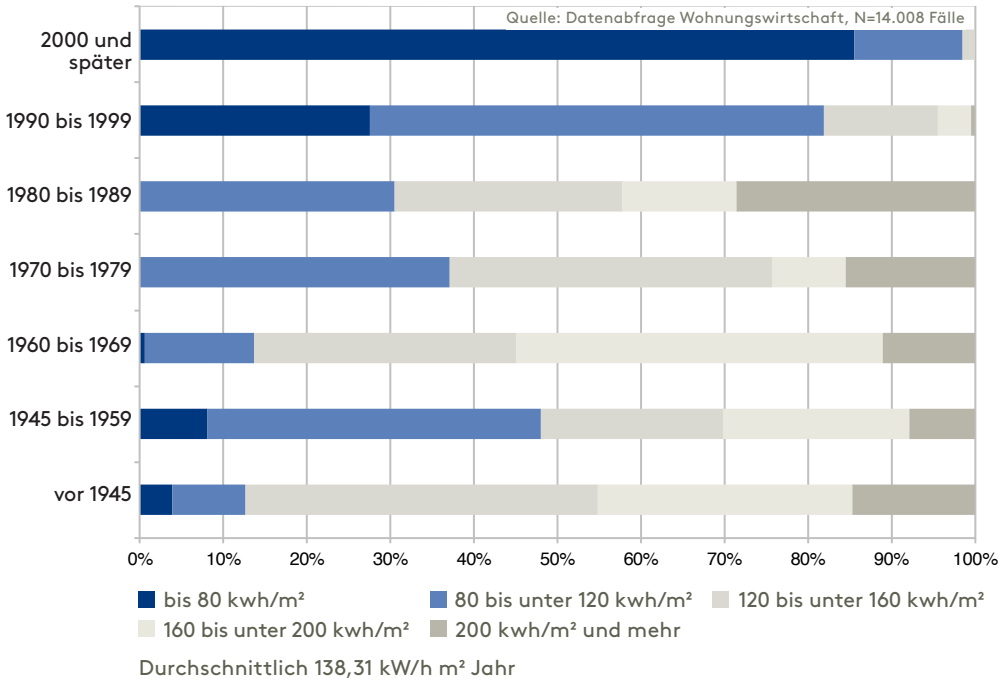


Abb. 8 : Energieverbrauch nach Baualter (Datenabfrage Wohnungswirtschaft)

Erhöhter Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen

Wie Abb. 8 ausweist, verfügen vor allem die Gebäude aus den Baualtersklassen vor 1945, 1960 bis 1969 und 1980 bis 1989 in Lübeck über verhältnismäßig schlechte Energiekennwerte. Vor dem Hintergrund höherer Umweltstandards und steigender Energiepreise sind energetische Modernisierungen der Heizungsanlagen und die Dämmung der Fassaden und Dächer in diesen Baualtersklassen unabdingbar. Besonders große Modernisierungsbedarfe bestehen im Bestand, der sich in Privatbesitz befindet. Dies schließt sowohl vermieteten Wohnraum in der Hand privater Eigentümer als auch selbstgenutzten Wohnraum mit ein. Wie Abb. 8 zeigt, sind insbesondere im Bestand der Baualtersklasse 1945 bis 1959 bereits umfangreiche energetische Modernisierungen durchgeführt worden, wodurch sich der vergleichsweise hohe Anteil guter Energiekennwerte in dieser Baualtersklasse erklärt.

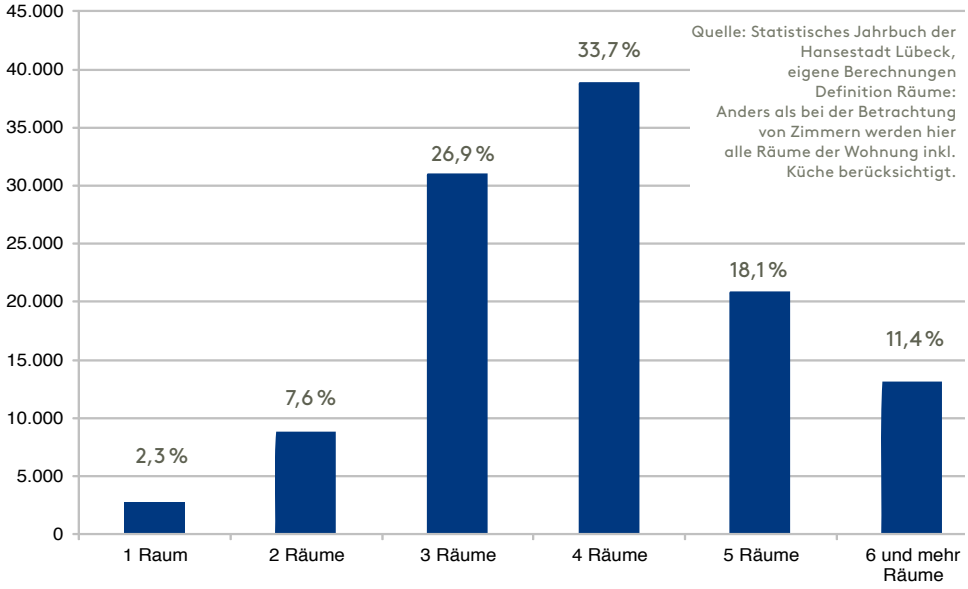


Abb. 9: Wohnungsgrößen

Wohnungen mittlerer Größe dominieren

Wohnungen mit drei und vier Räumen dominieren den Gesamtwohnungsbestand in Lübeck (vgl. Abb. 9). Ein sehr geringes Angebot besteht dagegen an kleinen Wohnungen mit ein und zwei Räumen (2 bzw. 8 % des Gesamtbestands). Im Bestand der Wohnungsunternehmen dominieren ebenfalls Wohnungen mittlerer Größe, über ein Drittel der Wohnungen haben eine Wohnfläche von 45 bis unter 60 m², knapp 30 % weisen eine Größe von 75 bis unter 90 m² auf. Aus der Abb. 10, die die Bestände der Wohnungsunternehmen den überwiegend in Privatbesitz befindlichen Angeboten der Inseratsauswertung gegenüberstellt, wird deutlich, dass die sich größere Wohnungsangebote für Familien mit mehr Platzbedarf in erster Linie in privater Hand befinden.

Niedriger Leerstand

In den Expertengesprächen wird die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt auf 2 bis maximal 4 % geschätzt. Insbesondere im Mietwohnungsbestand größerer Wohnungsunternehmen ist der Leerstand deutlich geringer und zu einem Großteil modernisierungsbedingt. Die Fluktuationsrate, d. h. der Anteil der Wohnungen, in denen innerhalb eines Jahres ein Mieterwechsel stattfindet, ist mit 7 bis 8 % in diesen Beständen sehr gering.

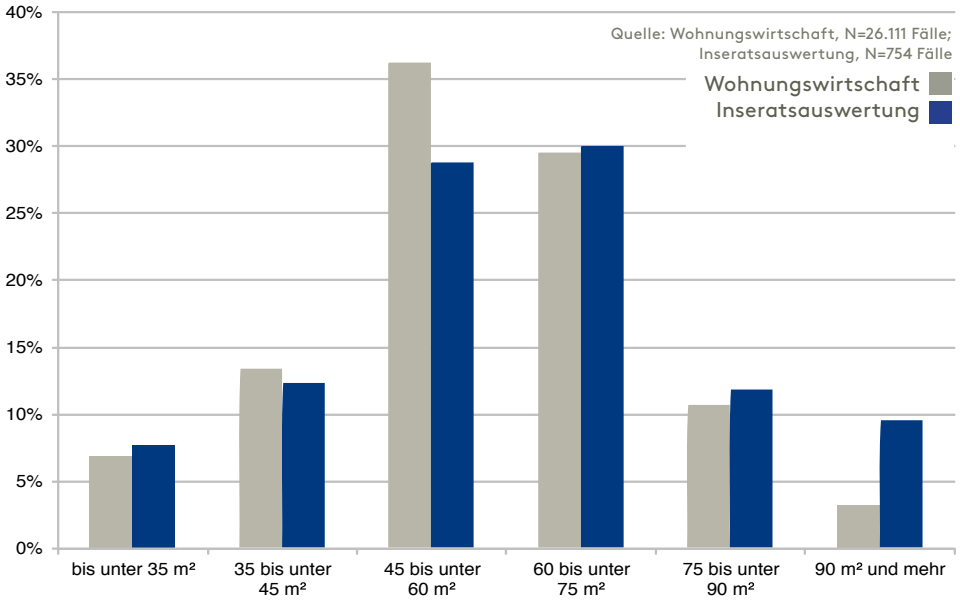


Abb. 10: Wohnfläche (Datenabfrage Wohnungswirtschaft/ Inseratsauswertung)

MIET- UND KAUFPREISNIVEAU UND GEBUNDENER WOHNRAUM

3.2

Überdurchschnittliches Mietpreisniveau

Im landesweiten Vergleich ist in Lübeck (4,80 bis 8,63 EUR/m²), ähnlich wie in Kiel (4,67 bis 7,78 EUR/m²), ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau festzustellen. Nach Daten des aktuellen Mietspiegels 2012 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Lübecks sind Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen zwischen 4,80 und 8,63 EUR/m² pro Monat üblich. Die Mietpreise unterscheiden sich in Abhängigkeit von dem Baualter. Die höchsten Mieten werden in den Baualtersklassen „1991–2001“ und „2002–2011“ erzielt. Die Wohnungen der Baualtersklasse „bis 1918“ weisen ebenfalls hohe Mieten mit Mittelwerten über 6 EUR/m² pro Monat auf. Die Baualtersklassen „1958–1968“ und „1969–1978“ weisen hingegen die günstigsten Preise auf. Insbesondere kleinere und große Wohnungen weisen in nahezu allen Baualtersklassen bezogen auf die Hansestadt Lübeck überdurchschnittliches Mietpreisniveau auf – ein Beleg für das zu knappe Angebot in diesen Segmenten.

Mietanstieg seit 2006

Im Vergleich zum Mietspiegel aus dem Jahr 2006 hat sich das Mietniveau in der Zwischenzeit erhöht. 2006 waren im Stadtgebiet Lübecks Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in mittlerer Wohnlage zwischen 4,73 und 7,37 EUR/m² pro Monat üblich. Während 2006 die Baualtersklasse „1958–1968“ die günstigen Mietpreise (Mittelwerte) aufwies, trifft dies inzwischen für Wohnungen mit einem Baualter zwischen „1969–1978“ zu. Dies ist ein Indiz dafür, dass in Lübeck bereits in größerem Umfang Modernisierungen der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren erfolgt sind, die sich auf den Mietpreis ausgewirkt haben.

Bestandsmieten größerer Wohnungsunternehmen unter Mietspiegelniveau

Das Bestandsmieten-Niveau institutioneller Wohnungsunternehmen liegt gemäß der Datenabfragen noch unter dem Preisniveau des aktuellen Mietspiegels (Abb.11). Knapp die Hälfte der Mietverträge beläuft sich auf einen Quadratmeterpreis von unter 5 Euro. Die aus der Inseratsauswertung

ersichtlichen aktuellen Angebotsmieten bewegen sich dagegen auf einem erheblich höheren Niveau – bei 54 % der Angebote wurde eine monatliche Miete von über 6 Euro/m² verlangt, für 30 % der Angebote musste eine monatliche Miete von 7 Euro/m² und mehr entrichtet werden.

Moderate Entwicklungstendenz

Nach der Einschätzung wohnungswirtschaftlicher Experten und des Mietervereins in Lübeck kann die Mietenentwicklung dennoch als moderat bezeichnet werden. Deutliche Nachfrageüberhänge mit entsprechend stark anziehenden Mieten gibt es nur im Segment kleiner Mietwohnungen mit 35 bis 50 m² sowie großen Mietwohnungen für Familien mit Kindern. Die Mietpreissteigerung im Mietspiegel von 2006 bis 2012 beträgt beispielweise bei Wohnungen von 25 m² bis unter 40 m² in der Baualtersklasse 1919 – 1948 74 Cent pro m². Ein besonders großer, ungedeckter Bedarf besteht laut Expertenbefragung ferner im Hinblick auf altengerechten (barrierearmen) Wohnraum. Das Defizit schlägt sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich nieder. Begehrt sind vor allem Angebote in zentraleren Lagen.

Baujahr	Wohnungsgröße			
	25 bis unter 40 m²	40 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 und mehr m²
bis 1918	6,04 4,50–7,00	6,16 5,40–6,94	6,62 6,03–7,50	6,21 5,26–7,05
1919–1948	5,83 * 4,91–6,95	5,41 4,73–6,09	5,41 4,92–6,04	5,03 4,60–5,60
1949–1957	5,36 5,00–5,70	5,38 4,97–5,81	5,65 5,07–6,50	5,45 * 4,85–6,33
1958–1968	5,32 4,78–6,00	5,15 4,50–5,95	5,07 4,44–5,76	5,25 4,67–5,90
1969–1978	5,96 5,35–6,80	5,53 5,21–5,82	4,80 4,29–5,19	4,96 3,90–5,81
1979–1990	5,63 * 5,50–5,70	5,32 5,02–5,70	5,73 * 5,42–6,00	
1991–2001		7,13 5,62–8,97	7,66 6,99–8,54	
2002–2011		7,45 6,66–8,50	7,84 6,80–8,50	8,63 6,89–11,25

Mietwerte = nettokalt / Oberer Wert in den Tabellenfeldern= Mittelwert
Untere Werte=Untere und obere Mietpreisspanne

Abb. 11: Mietspiegeltabelle Hansestadt Lübeck, Stichtag 01.01.2012
Quelle: Hansestadt Lübeck 2012: Mietspiegel

Rückgang des Sozialwohnungsbestands gestoppt

Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich in Lübeck in den Jahren von 2003 bis 2006 deutlich von 11.500 auf 9.900 Wohnungen reduziert. Durch eine sehr gute Zusammenarbeit zwischen der Hansestadt Lübeck und der ortsansässigen Wohnungswirtschaft bei Neubauvorhaben ist es jedoch gelungen, den Sozialwohnungsbestand seit 2006 stabil zu halten und im Jahr 2011 sogar leicht zu steigern.

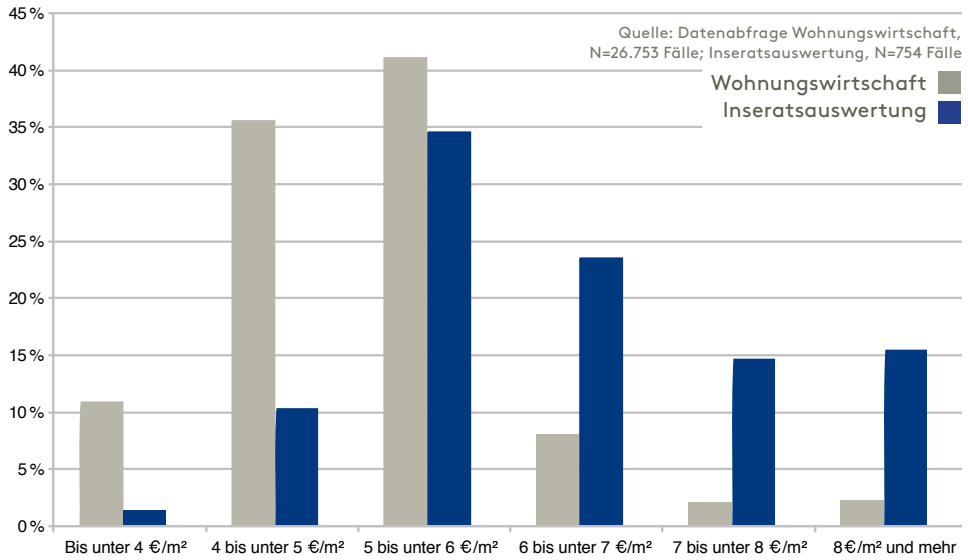


Abb. 12: Nettokaltmiete 2012

Massiver Bindungsauslauf bis 2040

Würde der geförderte Wohnungsbestand nicht durch die Neuvereinbarung von Bindungen aufrechterhalten, käme es bis zum Jahr 2040 zu einem starken Abschmelzungsprozess dieses Bestands durch den Auslauf der Bindungen (in Abb. 13 schraffiert dargestellt). Dies könnte eine Verknappung des preisgünstigen Wohnungsangebotes zur Folge haben (vgl. Kapitel 6) und könnte zusätzlich die Möglichkeiten seitens der Hansestadt Lübeck einschränken, Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, über Belegungsbindungen gezielt unterzubringen.

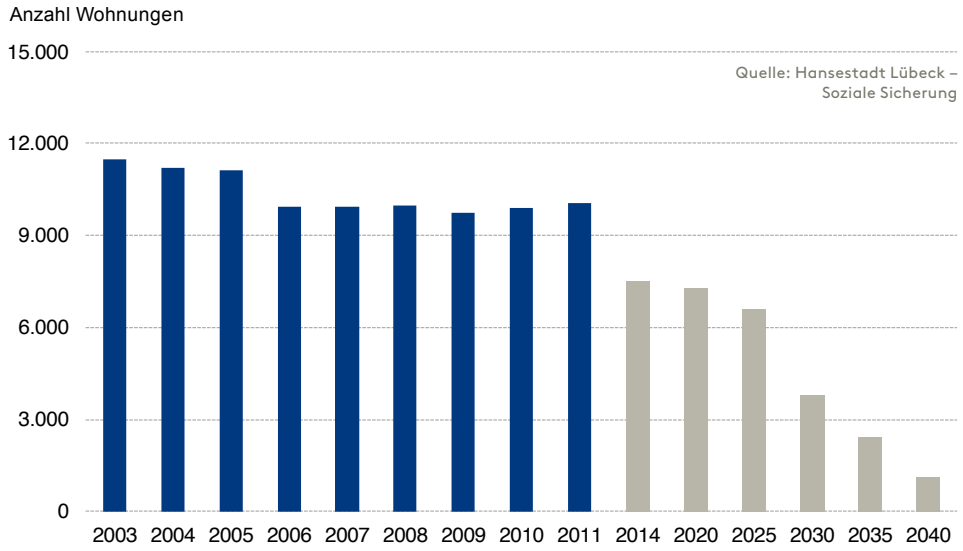


Abb. 13: Sozialwohnungen – Geförderter Mietwohnungsbestand 2003 bis 2011 und prognostizierter Bindungsauslauf bis 2040

Angespannter Markt für Wohneigentum

Der Markt für Wohneigentum zeigt nach einhelliger Einschätzung der befragten Experten deutliche Anspannungstendenzen. Insbesondere Objekte im mittleren Preissegment von 200.000 bis 250.000 Euro, die für Normalverdiener in Frage kommen, bestehe ein großer, ungedeckter Bedarf. Die Verknappung des Angebots ist eine Folge des verstärkten Interesses an Immobilien im Zuge der Finanzkrise (niedrige Zinsen, Unsicherheit bezüglich anderer Anlageformen). Wie in den Kapiteln 4.4 und 5.2 dargestellt, ergibt sich in der oberen Prognosevariante, die von einem leichten Anstieg der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 ausgeht, ein entsprechender Zusatzbedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Steigende Preise für Wohneigentum

Infolgedessen ist in den vergangenen Jahren eine deutliche Preissteigerung für Ein- und Zweifamilienhausobjekte sowie Eigentumswohnungen zu beobachten. Während im Jahr 2001 noch durchschnittlich rund 143.800 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhausobjekt (ohne Grundstück) bezahlt wurden, steigerte sich der Verkaufswert der Objekte auf durchschnittlich 163.900 Euro im Jahr 2011 (+13,9 %). Eine stärkere Preissteigerung lässt sich im Segment der Eigentumswohnungen beobachten, wo der durchschnittliche Verkaufspreis von rund 86.600 Euro (2001) auf 116.200 Euro (2011) anstieg (+34,2 %).

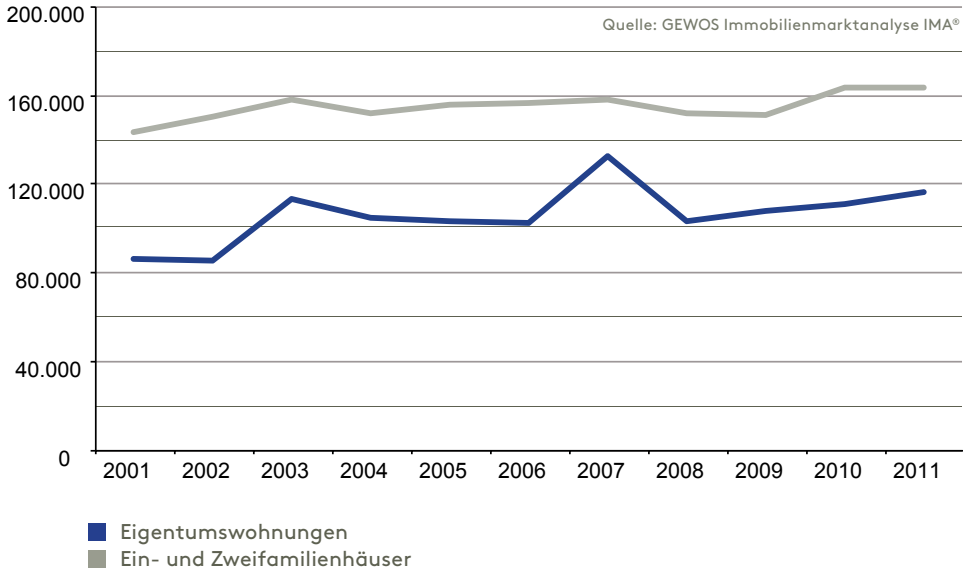


Abb. 14: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Lübeck

Eigenheime in Lübeck günstiger als in Kiel und Flensburg

Abb. 15 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Lübeck sowie ausgewählten Städten und Landkreisen Schleswig-Holsteins. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser in Lübeck bewegt sich eher im unteren Drittel der Vergleichswerte, sowohl in der Landeshauptstadt Kiel als auch in Flensburg herrscht ein höheres Preisniveau, in den vergangenen Jahren hat aber eine sichtbare Annäherung stattgefunden. In den umliegenden Landkreisen Herzogtum-Lauenburg und Segeberg ist ein deutlich höheres Preisniveau festzustellen, im Landkreis Ostholstein sind dagegen deutlich kostengünstigere Objekte zu erwerben.

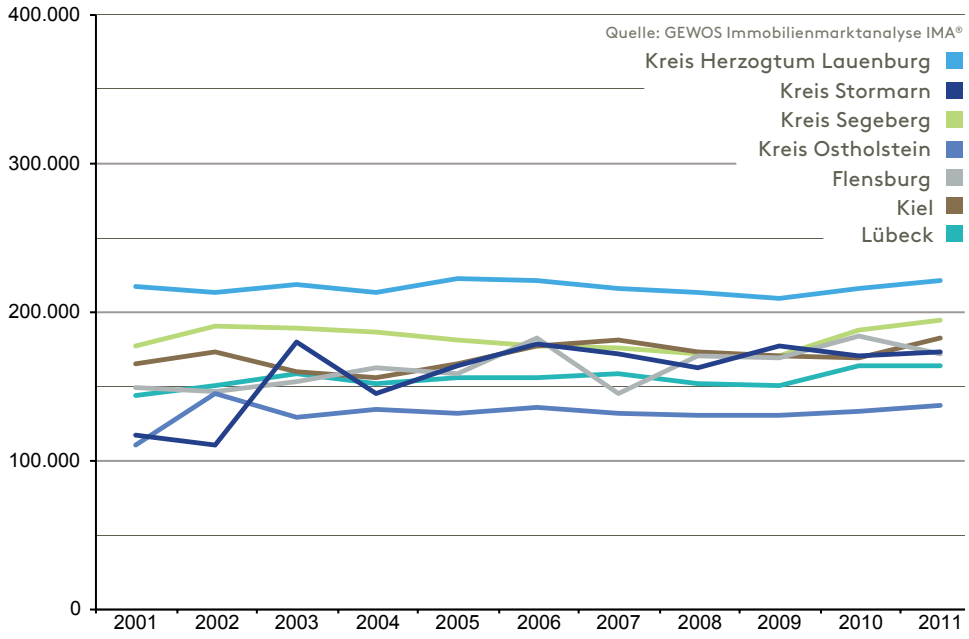


Abb. 15: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Lübeck und ausgewählten Städten und Landkreisen

Erholung der Verkaufszahlen

In den Jahren 2003 und 2004 gab es einen deutlichen Einbruch der Verkaufszahlen auf den Wohnungsmärkten. Dieser Verlauf ist auch aus der Entwicklung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Lübeck erkennbar (Abb. 16). Deutlich wird auch, dass die massiven Schwankungen der Kauffälle in erster Linie auf das unterschiedlich große Interesse an Eigentumswohnungen zurückzuführen ist, die häufig auch als Kapitalanlage erworben werden. Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt dagegen vergleichsweise konstant bei 600 bis 700 Kauffällen / Jahr.

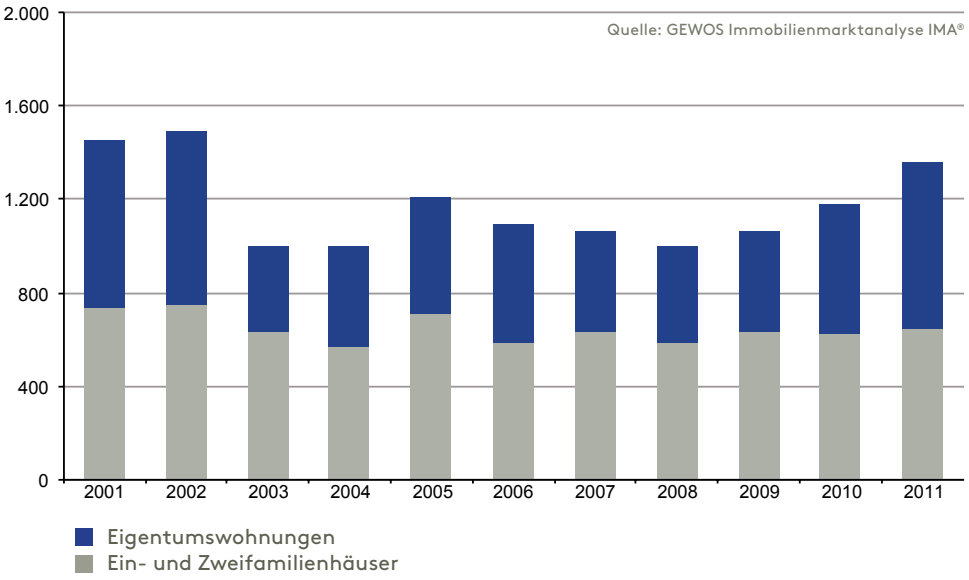


Abb. 16: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Lübeck

3.3 KLEINRÄUMIGE BETRACHTUNGEN ZUM WOHNUNGSANGEBOT

Bestände in der Innenstadt, z.T. unter Denkmalschutz

Geschichtlich bedingt weist die Hansestadt Lübeck eine sehr heterogene Stadtstruktur auf. Der in großen Teilen unter Denkmalschutz stehende und touristisch sehr beliebte Innenstadtkern hat durch seine Insellage und seine fest umschlossene Struktur eine herausgehobene Stellung. Knapp ein Drittel der Bestände der Wohnungswirtschaft in der Innenstadt sind vor 1945 errichtet worden.

Tab. 1 Verteilung der Baualtersklassen in den Stadtteilen bezogen auf den wohnungswirtschaftlichen Bestand

Stadtbezirke	Gruppiertes Baujahr					
	vor 1945	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1999	ab 2000
Innenstadt	30%	13%	12%	12%	27%	6%
St. Jürgen	18%	28%	19%	3%	5%	27%
Moisling	0%	0%	40%	0%	38%	22%
Buntekuh	0%	0%	64%	28%	6%	2%
St. Lorenz-Süd	20%	18%	48%	3%	11%	0%
St. Lorenz-Nord	7%	15%	32%	17%	23%	6%
St. Gertrud	13%	47%	12%	7%	12%	9%
Schlutup	1%	10%	16%	51%	14%	8%
Kücknitz	7%	23%	32%	5%	29%	4%
Travemünde	0%	10%	39%	10%	39%	3%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft

© GEWOS

Umfangreiche Siedlungserweiterungen nach dem 2. Weltkrieg

Der nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden Flüchtlingswelle wurde durch anfängliche Nachverdichtungen und die Entwicklung neuer Wohnstadtteile und -bezirke begegnet. In den 1950er Jahren wurde zunächst in dem Stadtbezirk St. Gertrud in größerem Umfang neuer Wohnraum geschaffen. St. Lorenz-Süd und die in den 1960er und 1970er Jahren durch Wohnsiedlungen der Neuen Heimat entstandenen Stadtteile Buntekuh und Moisling sind ebenfalls vor diesem Hintergrund zu sehen. In den Stadtbezirken Kücknitz und Schlutup wurden in dieser Zeit vermehrt Eigenheime errichtet.

Travemünde, Kücknitz und Schlutup mit eigenen Zentren

Stadtgeschichtlich ist Lübeck aus der Altstadt und seinen umliegenden Erweiterungen sowie mehreren umliegenden Dörfern entstanden, die sukzessive zusammengewachsen sind. Insbesondere die Stadtteile Travemünde, Kücknitz und Schlutup haben sich dabei ihr Zentrum und einen eigenständigen Charakter bewahrt. Kücknitz und Schlutup sind jedoch in Teilen deutlich durch ihre Nähe zu Hafenanlagen sowie anderen Gewerbegebieten und entsprechende Lärmemissionen geprägt. Beiden Stadtteilen ist zudem eine weniger gut ausgeprägte verkehrstechnische Anbindung an die Innenstadt Lübecks gemein.

Verdichtete Strukturen auch außerhalb des Stadtgebiets

Bedingt durch die günstige Autobahnanbindung (A1) setzen sich stärker verdichtete Strukturen auch außerhalb des Stadtgebiets Richtung Nordwesten in Stockelsdorf, Ratekau und Bad Schwartau fort. Die südöstlich und nördlich gelegenen Umlandgemeinden sind dagegen noch stärker ländlich geprägt.

Ältere Eigenheimgebiete mit Modernisierungsbedarf

Die Stadtteile Kücknitz, St. Jürgen und in Teilen St. Lorenz weisen hohe Anteile an Eigenheimen aus den 1950er und 1960er Jahren auf. Während viele institutionelle Wohnungseigentümer die Bestände dieses Baualters bereits grundlegend modernisiert haben bzw. Modernisierungen oder Abriss und Ersatzneubau geplant sind, weist ein Großteil der privaten Eigenheime Modernisierungsbedarfe auf. Die Erstbezieher dieser Eigenheime, die diese Immobilien heute häufig noch bewohnen, führen in der Regel keine umfassenden Bestandsanpassungen mehr durch. Investitionen werden vielfach erst bei einem Besitzerwechsel durch den neuen Eigentümer getätigt.

Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer

Eigenheime mit sehr kleinen Grundrissen entsprechen dabei nur eingeschränkt den heutigen Wohnwünschen. Da Grundrissänderungen sehr kostenintensiv sind, empfiehlt sich aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher häufig der Abriss und Ersatzneubau. In Gebieten mit einer starken Nachfrage, wie in St. Jürgen und St. Lorenz regelt der Markt den Generationenwechsel verbunden mit Investitionen in der Regel. In weniger nachgefragten Lagen vollziehen sich dieser Wandel und die damit einhergehenden Modernisierungen nicht problemlos. Lagenachteile und der quantitative Rückgang der Zielgruppe Familien erschweren eine positive Entwicklung des Stadtteils. Eine mögliche Käuferschicht für den schwierigen Eigentümerwechsel solcher Eigenheimgebiete sind sogenannte Schwellenhaushalte, deren finanzielle Situation für einen Hauskauf im Normalpreissegment nicht ausreicht. Sollte diese Käuferschicht intensiv beworben werden, hätte dies jedoch auch Auswirkungen auf den Geschosswohnungsbau, da diese dort als Mieter wegfallen würden.

Mehrfamilienhausgebiete Buntekuh, Moisling und St. Lorenz-Süd an zukünftige Nachfrage anpassen

In den Stadtteilen Buntekuh, Moisling und St. Lorenz-Süd bilden Mehrfamilienhäuser ein bedeutendes Bestandssegment. Während in Moisling und St. Lorenz-Süd in erster Linie kleine und mittelgroße Wohnungen angeboten werden, existiert in Buntekuh ein vergleichsweise großes Angebot an Wohnungen mit drei und dreieinhalb Zimmern, das für Familien geeignet ist. Das Mietpreisniveau ist in diesen Stadtgebieten im städtischen Vergleich gering, so dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen hier bezahlbaren Wohnraum finden. Insbesondere in Buntekuh gibt es zudem ein großes Angebot an geförderten Wohnungsbeständen. In diesen Stadtteilen ist das Einkommensniveau der Bewohner entsprechend gering. Daher wird es in Zukunft – neben Maßnahmen im sozialen Bereich, wie in Buntekuh bereits durch das Programm Soziale Stadt gewährleistet ist – wichtig sein, die Wohnungsbestände nachfragegerecht weiterzuentwickeln und ein möglichst breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen. Beispielhaft sind hier die geplanten Aktivitäten im Stadtteil Moisling genannt.

Umfangreiche Maßnahmen in Moisling geplant

Moisling ist wie Buntekuh durch einen hohen Anteil an Zeilenbauten mit einzelnen Punkthochhäusern sowie preisgünstige Einfamilienhäuser auf geringer Grundfläche geprägt. In Teilen der Bestände, speziell in den Beständen aus den 1960er Jahren, bestehen nach Auskunft wohnungswirtschaftlicher Experten erhebliche Modernisierungsbedarfe. Um eine fortschreitende Ab-

wärtsentwicklung von Moisling zu verhindern, beabsichtigt das städtische Wohnungsunternehmen Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH, die in diesem Stadtteil einen hohen Wohnungsbestand hat, innerhalb der kommenden 15 bis 20 Jahre umfangreiche bauliche und soziale Maßnahmen. Wie die Planungen für die weiteren institutionellen Bestände, insbesondere der nicht in Lübeck verankerten, deutschlandweit tätigen Unternehmen aussehen und zu einer Stabilisierung des Stadtteils beitragen, bleibt abzuwarten. Derzeit laufen für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen, die in eine Programmanmeldung für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ münden sollen. Die genannten Stadtteile weisen zusammen mit Schlutup das niedrigste Mietpreisniveau in Lübeck auf (vgl. folgende Abbildung).

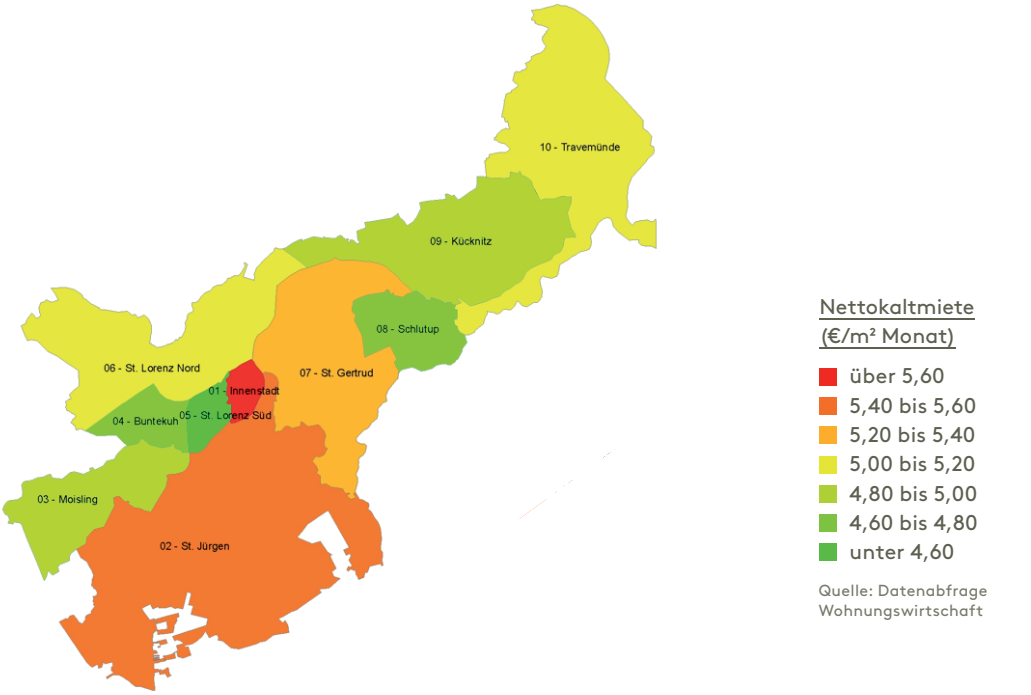


Abb. 17: Nettokaltmiete/m² in den Beständen der Wohnungswirtschaft

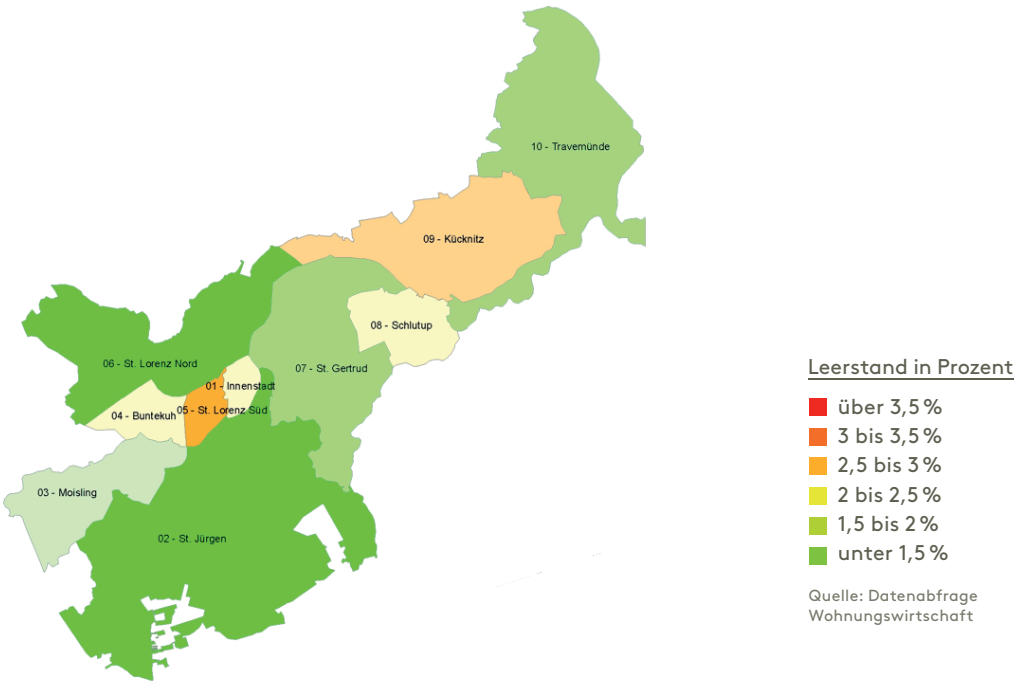


Abb. 18: Wohnungsleerstand in den Beständen der Wohnungswirtschaft

Stabile Entwicklung in St. Gertrud und St. Jürgen

Die großen Stadtteile St. Gertrud und St. Jürgen weisen eine heterogene Struktur auf. Sie werden relativ stark nachgefragt, was sich auch in einem leicht überdurchschnittlichen Mietniveau widerspiegelt. Der Wohnungsbestand in St. Gertrud, der sich in der Hand größerer Wohnungsunternehmen befindet, ist zur Hälfte in der direkten Nachkriegszeit (bis 1959) entstanden. In St. Jürgen wurde dagegen – nicht zuletzt im Zuge der Entwicklung des Hochschulstadtteils seit 2000 sehr viel neu gebaut. St. Jürgen gehört mit St. Lorenz-Nord zu den Stadtteilen Lübecks mit dem niedrigsten Leerstand.

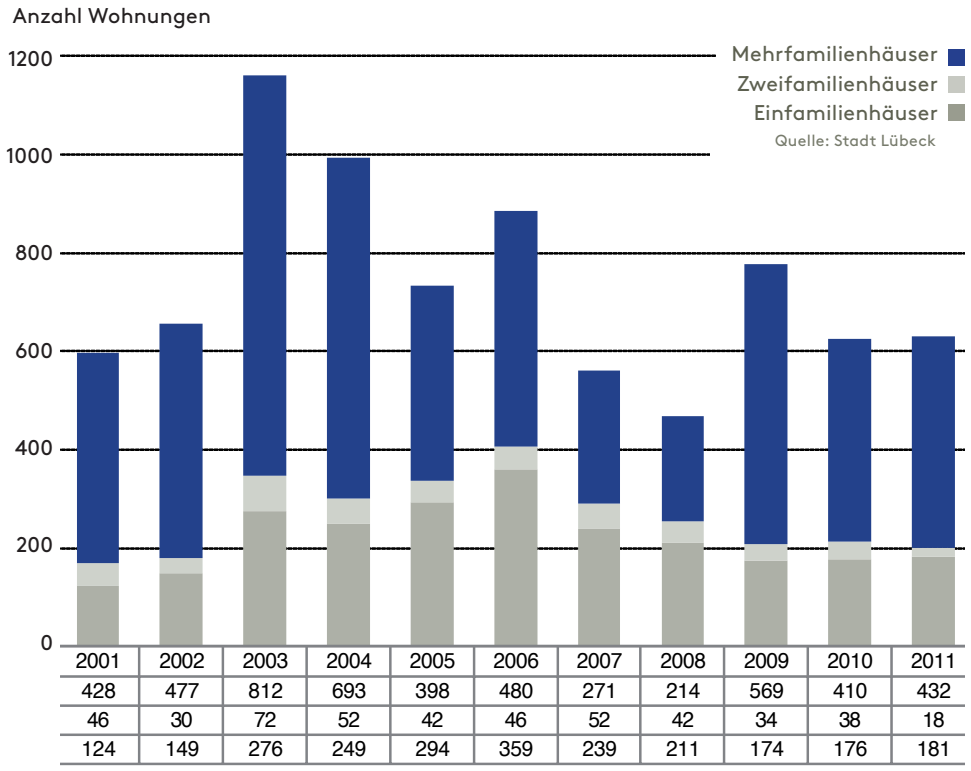
NEUBAUTÄTIGKEIT IN DER HANSESTADT LÜBECK 3.4

Baufertigstellungen mit starken Schwankungen

Die Zahl der Baufertigstellungen in Lübeck weist in den vergangenen Jahren starke Schwankungen auf. Durchschnittlich wurden in den letzten zehn Jahren pro Jahr 270 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Eine besonders intensive Bauphase im Mehrfamilienhausbereich waren die Jahre 2003 und 2004 mit jeweils 1.000 oder mehr Wohnungen. Im Jahr 2011 kamen 630 Wohnungen neu auf den Markt, davon rund 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Große Unterschiede im Mehrfamilienhaussegment

Die stark unterschiedlichen Gesamtfertigstellungszahlen sind insbesondere auf Schwankungen im Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen. In den beiden Jahren mit den insgesamt höchsten Fertigstellungszahlen – 2003 und 2004 – machte das Mehrfamilienhaussegment jeweils 70 % der gesamten Bautätigkeit aus. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an allen fertiggestellten Wohnungen bei 62 %.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mehrfamilienhäuser	428	477	812	693	398	480	271	214	569	410	432
Zweifamilienhäuser	46	30	72	52	42	46	52	42	34	38	18
Einfamilienhäuser	124	149	276	249	294	359	239	211	174	176	181

Abb. 19: Baufertigstellungen (Neuerrichtete Wohnungen in Lübeck 2001 bis 2011)

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSANGEBOT“

- Erhöhter Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Niedriger Leerstand
- Überdurchschnittliches Mietpreisniveau im Vergleich zum Umland
- Angespannter Markt für Wohneigentum
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer

HANDLUNGSBEDARF:

- Wohnungsbestände in den Mehrfamilienhausgebieten Buntekuh, Moisling und St. Lorenz-Süd an zukünftige Nachfrage anpassen
- Zielgruppengerechte Wohnungsangebote für Zuzugspotenziale bereitstellen
- Anpassungsbedarfen im Zuge des demografischen Wandels gerecht werden
- Zielgruppenangepasste Steuerung von Baulandpreisen bei städtischen Liegenschaften

4

WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER HANSESTADT LÜBECK

Analyse der quantitativen Wohnungsnachfrage

Nachdem im vorherigen Kapitel die Angebotsseite des Lübecker Wohnungsmarktes beleuchtet wurde, soll nun auf die Nachfragesituation vor Ort eingegangen werden. Hierbei werden zunächst die aktuelle Struktur und die Entwicklung der vergangenen Jahre betrachtet, bevor in einem weiteren Schritt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden. Neben der grundsätzlichen Betrachtung der Gesamtstadt wird hinsichtlich einzelner Indikatoren auch auf räumliche Unterschiede innerhalb des Lübecker Stadtgebietes eingegangen.

4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Trendwende bei Bevölkerungsentwicklung?

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Hansestadt Lübeck sinkende Einwohnerzahlen. Im Zeitraum 2000 bis 2012 hat die Hansestadt Lübeck einen Bevölkerungsrückgang von -0,9 % zu verzeichnen. Das Bundesland Schleswig-Holstein kam im selben Zeitraum auf ein Bevölkerungswachstum um 1,8 %. Der leicht rückläufige Entwicklungstrend Lübecks, der sich seit Mitte der 1990er Jahre fortsetzte, dauerte bis 2009 an. Die seitdem steigenden Bevölkerungszahlen deuten auf eine Trendwende im Sinne einer „Rückbesinnung auf die Stadt" hin.

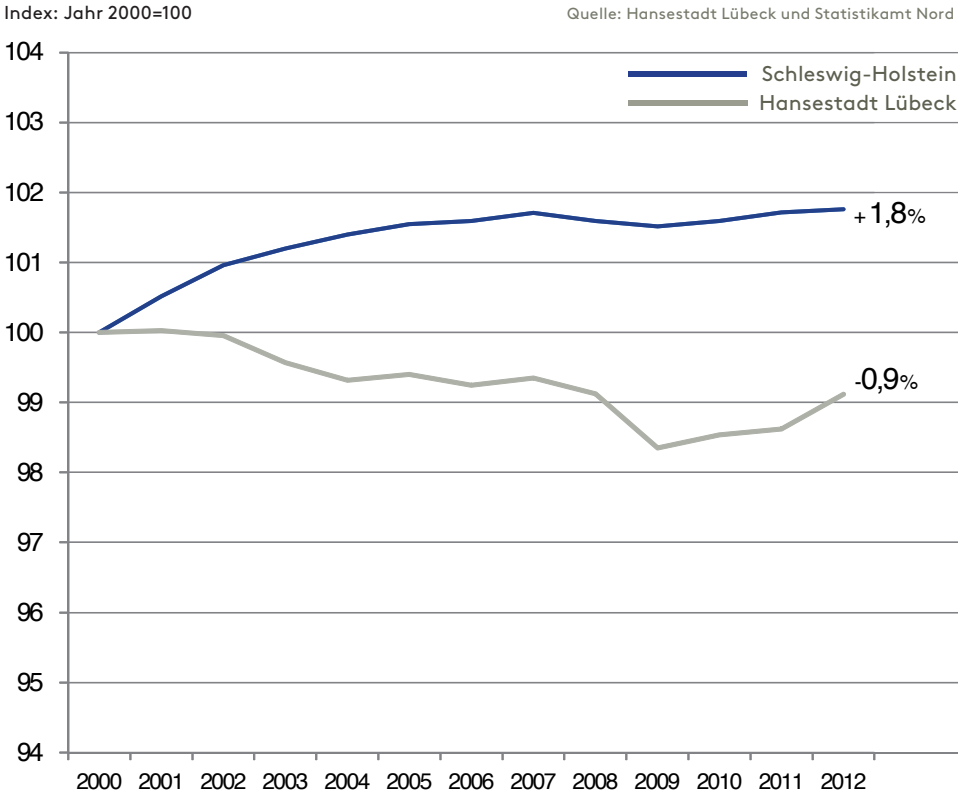


Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die aufgezeigte Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen – und durch die Wanderungsentwicklung – die Anzahl der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen bestimmt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der rückläufigen Geburtenentwicklung in Lübeck- wie

auch im gesamten Bundesgebiet – seit Jahren konstant negativ verläuft, stellt die Wanderungsentwicklung eine sehr dynamische Einflussgröße dar, die im Zeitverlauf große Unterschiede aufweist (vgl. Abb. 21). In den vergangenen zehn Jahren verlor die Hansestadt Lübeck im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchschnittlich 810 Einwohner pro Jahr, gewann aber rund 610 Einwohner pro Jahr durch Wanderungen hinzu.

Positiver Gesamtsaldo 2010

Während der Wanderungssaldo in den letzten Jahren mit Ausnahme der Jahre 2005 und 2007 die negative natürliche Entwicklung nicht kompensieren konnte, wurde in den Jahren 2010, 2011 und 2012 aufgrund eines Wanderungssaldos von rund 1.350, 1.250 bzw. 1.710 Personen ein deutlich positiver Gesamtsaldo erzielt.

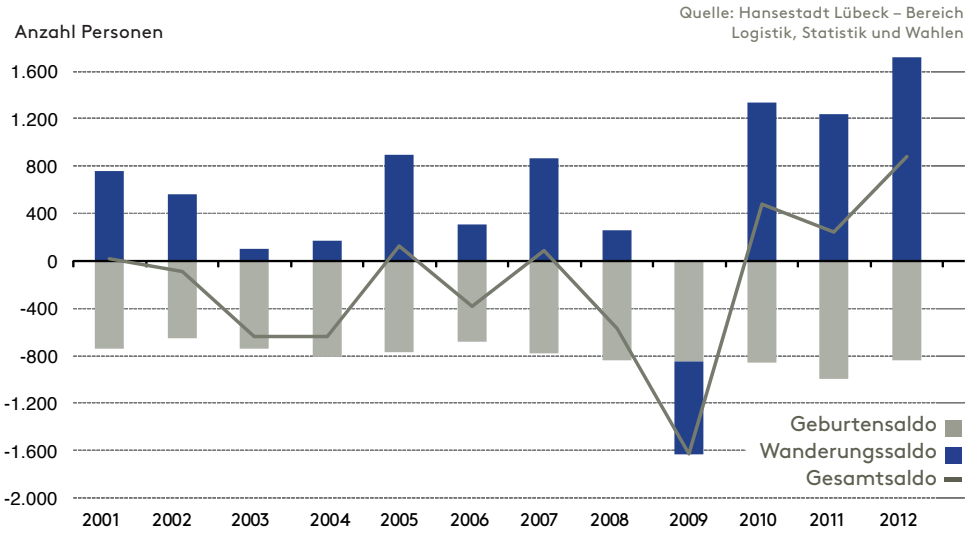
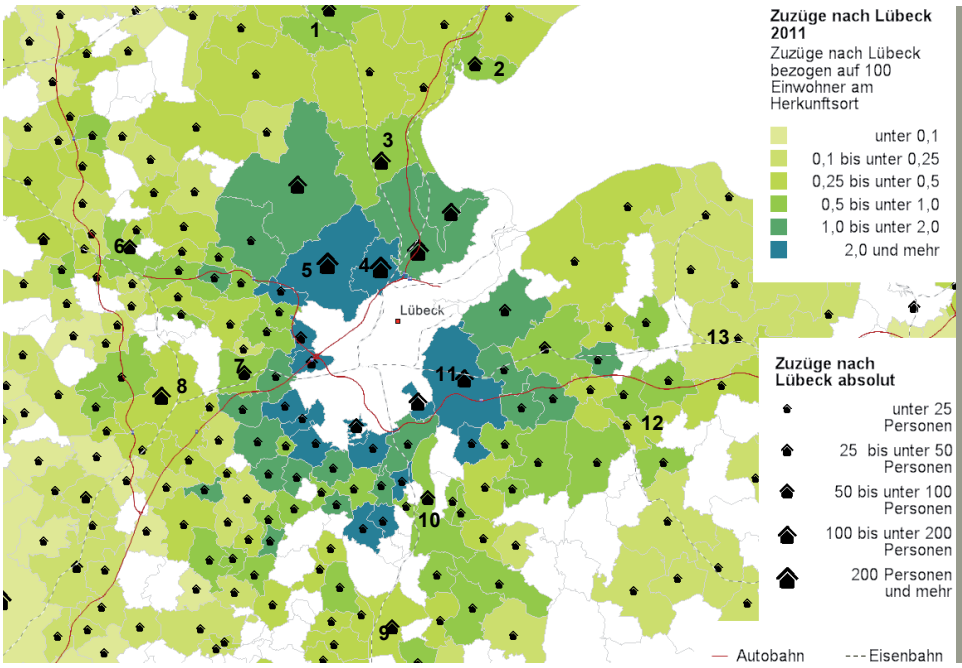


Abb. 21: Geburten- und Wanderungssaldo 2001–2011



1 Eutin
2 Neustadt / Holstein
3 Scharbeutz
4 Bad Schwartau
5 Stockelsdorf
6 Bad Segeberg
7 Reinfeld
8 Bad Oldesloe
9 Mölln
10 Ratzeburg
11 Lüdersdorf
12 Rehna
13 Grevesmühlen

Abb. 22: Zuwanderung nach Lübeck 2011

1 Eutin
2 Neustadt / Holstein
3 Scharbeutz
4 Bad Schwartau
5 Stockelsdorf
6 Bad Segeberg
7 Reinfeld
8 Bad Oldesloe
9 Mölln
10 Ratzeburg
11 Lüdersdorf
12 Rehna
13 Grevesmühlen

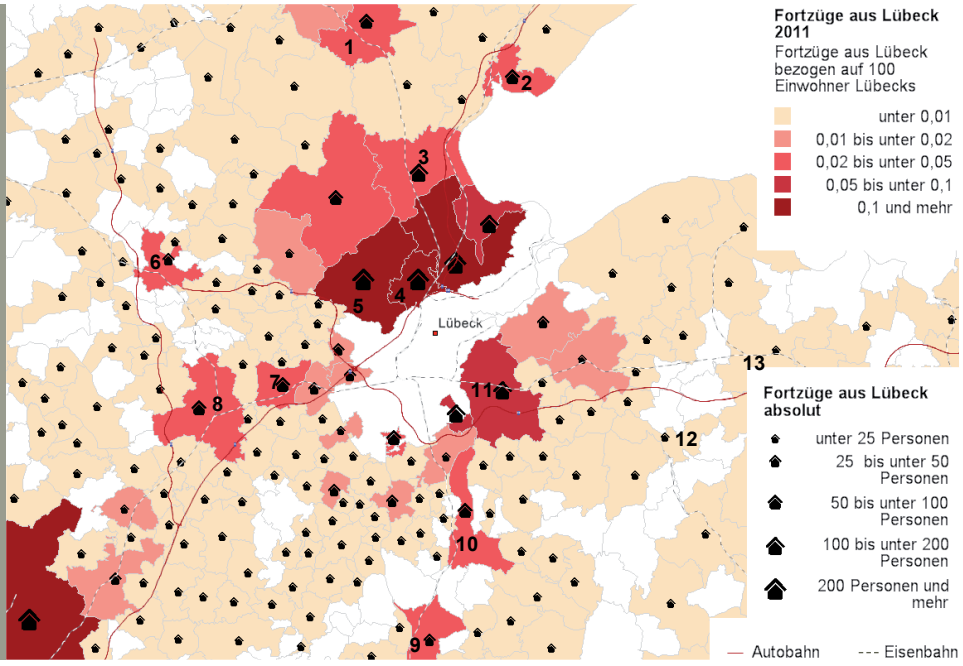


Abb. 23: Abwanderung aus Lübeck 2011

Starke Wanderungsverflechtungen mit direktem Umland

Wie die Abbildungen 22 und 23 zeigen, bestehen die stärksten Wanderungsverflechtungen der Hansestadt Lübeck insbesondere mit den direkt angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau des Kreises Ostholstein sowie Lüdersdorf im Osten der Stadt.

Wanderungsverluste gegenüber Hamburg

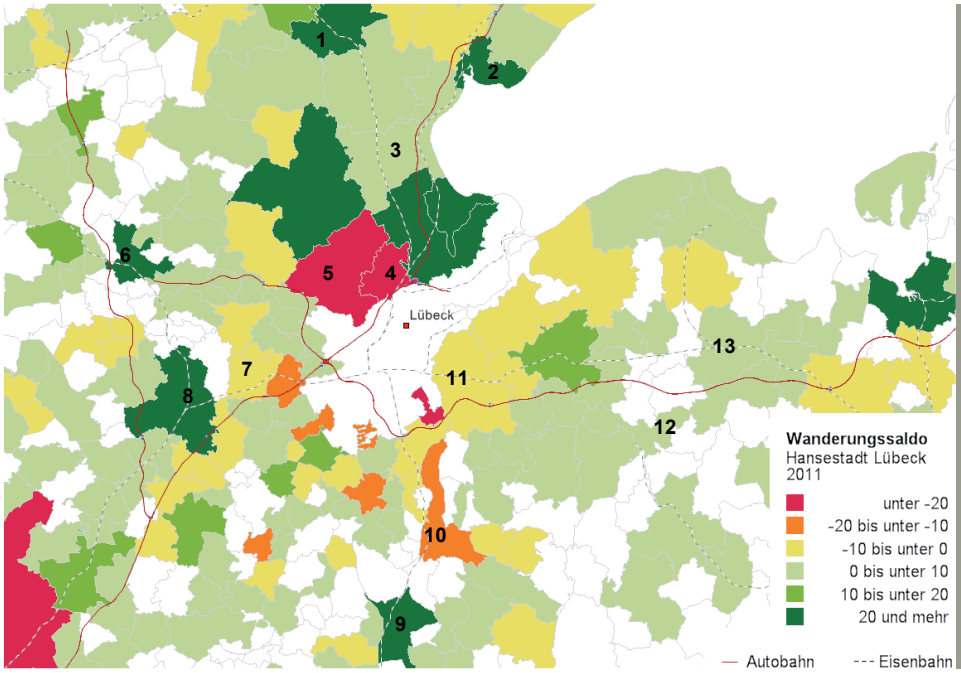
Quantitativ bedeutsame Wanderungsverflechtungen ergeben sich auch mit der nahe gelegenen Großstadt Hamburg (im Jahr 2011 insgesamt 790 Zu- und 881 Fortzüge).

Rückläufiges Wanderungsdefizit gegenüber Umlandgemeinden

Gegenüber den Umlandgemeinden insgesamt weist die Hansestadt Lübeck eine negative Wanderungsbilanz auf. Diese ist jedoch, wie Abb. 24 illustriert, schwerpunktmäßig auf die Anziehungskraft der Nachbargemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau zurückzuführen. Seit der Mitte der 1990er Jahre lässt sich aus der amtlichen Statistik ein kontinuierlich zurückgehender Wanderungsverlust bezogen auf die Stadt-Umland-Wanderung beobachten.

Ausbildungsbedingte Zuwanderung, anschließender Fortzug

Die stärksten Zu- und Abwanderungsbewegungen zeigen sich innerhalb der Altersgruppen der 18 bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 35-Jährigen (vgl. Abb. 25). Bei der jüngeren Altersgruppe kann Lübeck absolute Zuwanderungsgewinne verzeichnen, hierbei ist vor allem die ausbildungsbedingte Zuwanderung (z. B. zum Studium) verantwortlich. In der Phase der Familiengründung, in der Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen wie auch bei der Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen, verliert Lübeck dagegen Einwohner. Dieser Effekt schlägt sich auch in einer negativen Wanderungsbilanz minderjähriger Kinder und Jugendlicher nieder, die mit ihren Eltern die Stadt verlassen.



1 Eutin
2 Neustadt / Holstein
3 Scharbeutz
4 Bad Schwartau
5 Stockelsdorf
6 Bad Segeberg
7 Reinfeld
8 Bad Oldesloe
9 Mölln
10 Ratzeburg
11 Lüdersdorf
12 Rehna
13 Grevesmühlen

Abb. 24: Wanderungssaldo Lübeck 2011

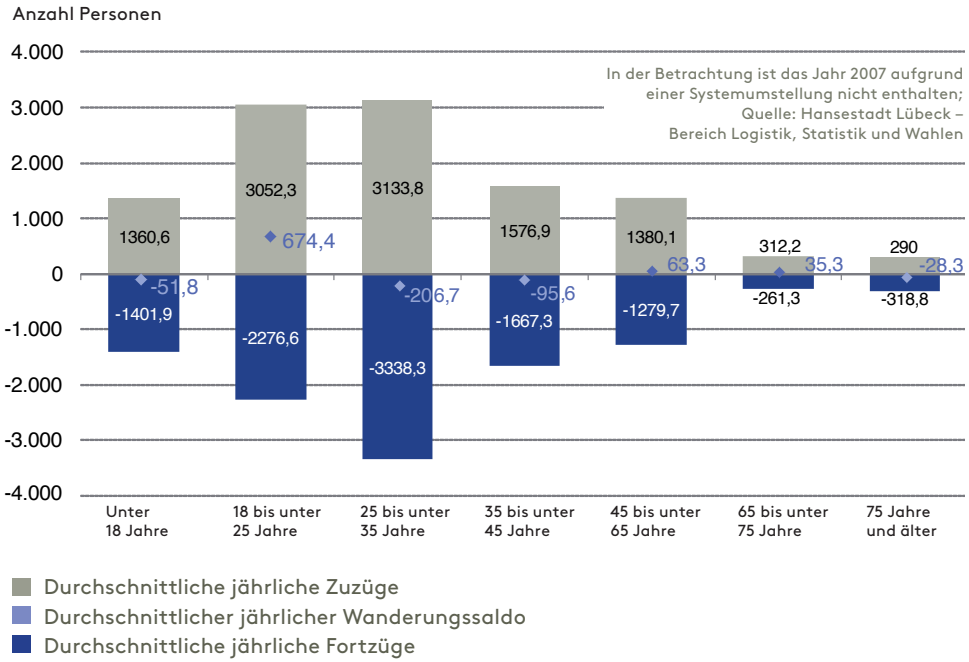


Abb. 25: Wanderungen nach Altersklassen 2003 – 2012
(Durchschnitt der jährlichen Zu-/Fortzüge und Salden)

In den vergangenen Jahren annähernd konstante Altersstruktur

Neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung ist in Bezug auf den Wohnungsmarkt auch die Entwicklung der Altersstruktur von großem Interesse. Eine seit Jahren niedrige Geburtenzahl in Verbindung mit einer allgemein angestiegenen Lebenserwartung lassen die absolute Zahl wie auch den relativen Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung bundesweit ansteigen. Als bedeutender Universitäts- und Ausbildungsstandort in der Region ist es Lübeck jedoch gelungen, die Altersstruktur der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren annähernd konstant zu halten (vgl. Abb. 26).

Verschiebung der Altersstruktur

Erste Verschiebungen der Altersstruktur lassen sich in den Altersgruppen mittleren und höheren Alters erkennen. So gewann die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2012 bei sinkender Einwohnerzahl rund 4.300 Personen hinzu, die Altersgruppe der ab 65-Jährigen vergrößerte sich um rund 4.600 Personen. Infolge der niedrigen Geburtenrate und der Abwanderungen von Familien mit Kindern ins nahe gelegene Umland hat sich die Zahl der minderjährigen Kinder und Jugendlichen im Zeitraum von 2003 bis 2012 um rund 2.800 Personen reduziert.

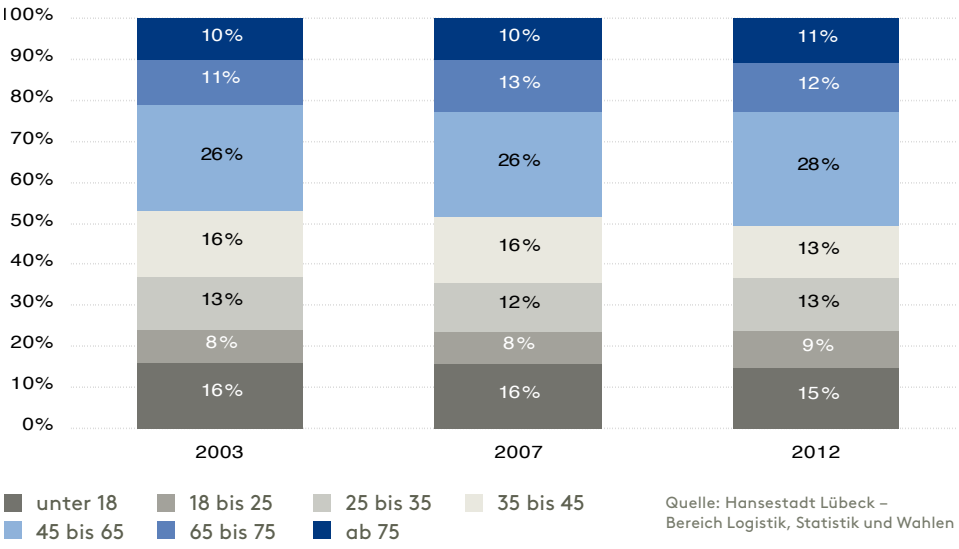


Abb. 26: Entwicklung der Altersstruktur 2001 bis 2012

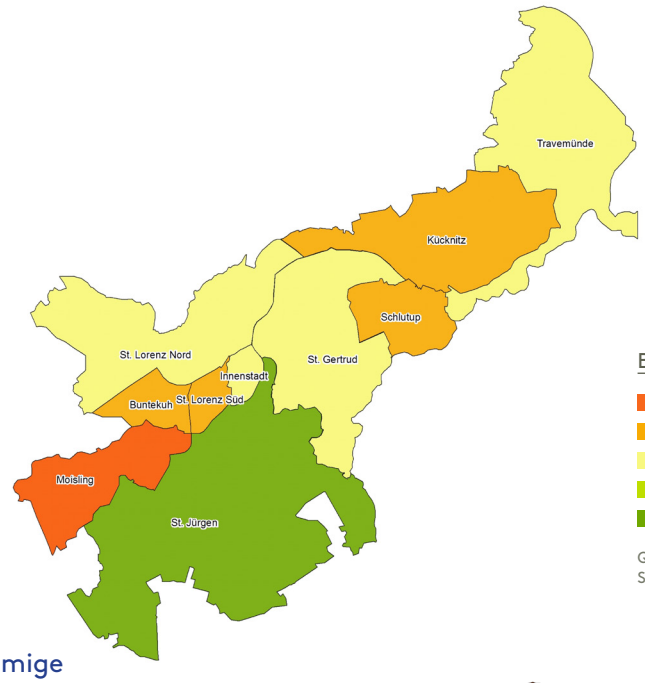
4.2 KLEINRÄUMIGE BETRACHTUNGEN ZUR WOHNUNGSNACHFRAGE

Kleinräumige Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung

Die für die Gesamtstadt dargestellten Prozesse der natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung unterscheiden sich kleinräumig erheblich. Der Stadtteil St. Jürgen erfreute sich in den vergangenen zehn Jahren einer besonders großen Nachfrage und konnte seine Einwohnerzahl um 12,3 % steigern. Eine nur leicht negative Bevölkerungsentwicklung verzeichneten die Stadtteile St. Lorenz Nord (-0,3 %) und Innenstadt (-0,7 %). Die Stadtteile Buntekuh (-4,8 %), Kücknitz (-6,8 %) und Moisling (-13,6 %) waren dagegen durch die negativste Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Ältere Bewohnerstruktur in Travemünde und St. Gertrud

Eine deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei die Stadtteile Travemünde und St. Gertrud, die durch einen hohen Anteil älterer Bewohner ab 65 Jahren geprägt sind (vgl. Abb. 28). Insbesondere Travemünde gelingt es jedoch, dieses Defizit aufgrund seiner attraktiven Lage direkt an der Ostsee durch überregionale Zuwanderung wieder auszugleichen. Allerdings bezieht sich dieser Ausgleich lediglich auf die Bevölkerungszahl, nicht die Altersstruktur. Die Zuwanderung nach Travemünde erfolgt hauptsächlich durch ältere Menschen. Überdurchschnittlich viele Haushalte mit minderjährigen Kindern leben dagegen in Buntekuh, Schlutup und Kücknitz sowie in Moisling.

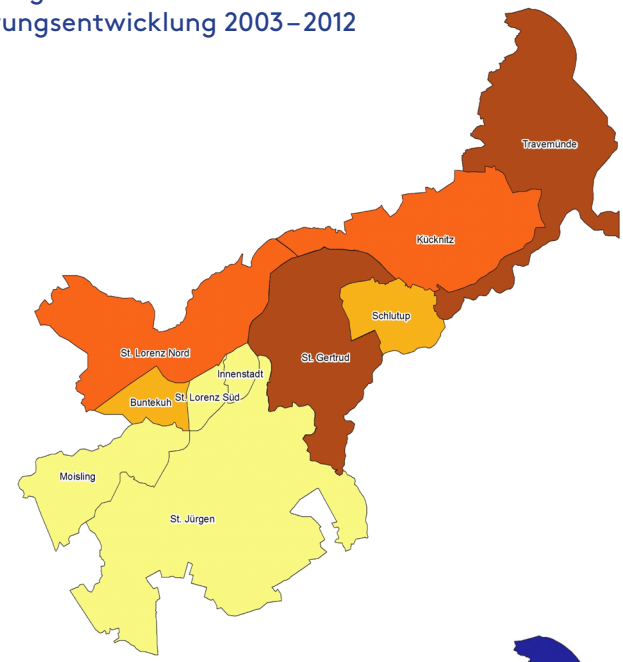


Bevölkerungsentwicklung 2003–2012

- bis unter -7,5%
- -7,5% bis unter -2,5%
- -2,5% bis unter 0%
- 0 bis unter 5%
- 5% und mehr

Quelle: Hansestadt Lübeck– Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 27: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2003–2012

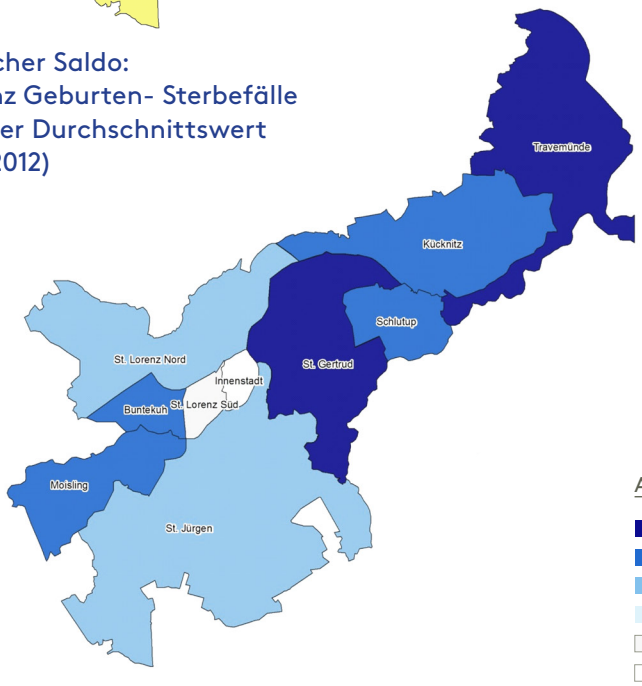


Durchschnittlicher jährlicher Geburtensaldo 2003–2012

- unter -200 Personen
- -200 bis unter -50 Personen
- -50 bis unter -20 Personen
- -20 bis unter 0 Personen
- 0 und mehr Personen

Quelle: Hansestadt Lübeck– Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 28: Natürlicher Saldo: Differenz Geburten- Sterbefälle Jährlicher Durchschnittswert (2003–2012)



Anteil über 65-Jähriger

- 25% und mehr
- 22,5% bis unter 25%
- 20% bis unter 22,5%
- 17,5% bis unter 20%
- 15% bis unter 17,5%
- unter 15%

Quelle: Hansestadt Lübeck– Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 29: Kleinräumige Altersstruktur Anteil Bevölkerung ab 65 Jahre 2012

Innerstädtische Umzüge bevorzugt nach St. Lorenz-Nord, St. Gertrud und St. Jürgen-Mitte

Abb. 30 weist den durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von Personen aus, die über die Gemeindegrenze nach Lübeck ziehen bzw. Lübeck verlassen. Ein Vergleich der beliebten Stadtteile von außerhalb Lübecks zuziehender und innerhalb Lübecks umziehender Haushalte zeigt ein in Teilen gegensätzliches Bild: Der Innenstadtbereich ist für viele von außerhalb Lübecks Zuziehende jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte der erste Anlaufpunkt, ebenso wie St. Jürgen-Mitte und Travemünde. Zu einem späteren Zeitpunkt findet – auch mangels preislich attraktiver, familiengerechter Angebote in den genannten Lagen – eine innerstädtische Migration aus dem Zentrum in die zentrumsnah gelegenen Gebiete St. Lorenz-Nord, St. Gertrud und St. Jürgen-Mitte statt, die als Wohnstandorte in Lübeck besonders beliebt sind.

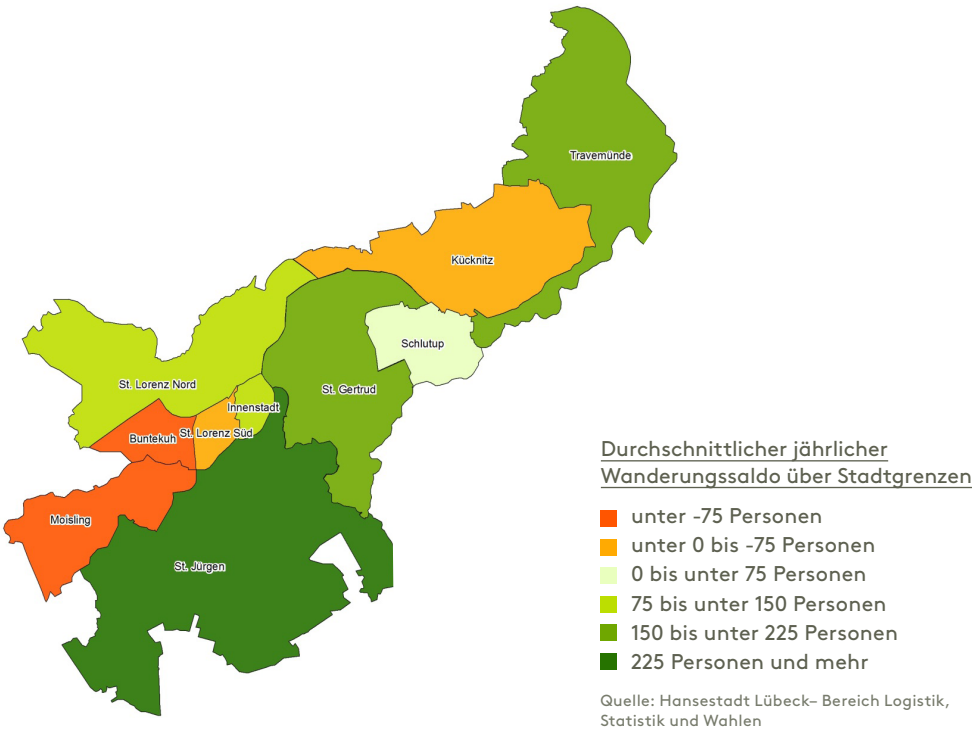


Abb. 30: Durchschnittlicher Wanderungssaldo (Über Gemeindegrenzen 2001 – 2012)

Sozialstruktur der Bevölkerung:

Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellt die vorherrschende Sozialstruktur dar. Wichtige Indikatoren zur Kennzeichnung der Sozialstruktur sind das Arbeitslosenniveau, der Anteil an Transferleistungsempfängern sowie der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Stadtteil.

Arbeitslosigkeit ...

Wie bereits in den Rahmenbedingungen zum Lübecker Wohnungsmarkt aufgeführt, verzeichnete die Hansestadt Lübeck im Jahr 2012 mit insgesamt circa 11.000 Arbeitslosen eine Arbeitslosenquote von 10,4 %, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Kleinräumig differenziert fallen insbesondere in Moisling, Buntekuh und St. Lorenz-Süd deutlich höhere Arbeitslosenquoten auf, während die Arbeitslosigkeit in St. Jürgen und Travemünde besonders niedrig ist.

und Bezug von Transferleistungen nach SGB II

Dem gleichen räumlichen Muster folgt auch eine kleinräumige Differenzierung des Bezuges von Transferleistungen nach SGB II. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt lebten zum 30.06.2011 rund 9.500 Einwohner bzw. 4,5 % der Gesamtbevölkerung in SGB II Bedarfsgemeinschaften. Hierbei weisen erneut die Stadtteile Moisling (8 %), Buntekuh (6,7 %) und St. Lorenz-Süd (6,5 %) die höchsten Transferleistungsbezieher-Anteile auf.

Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung stellt ein wichtiges Merkmal zur Charakterisierung der Sozialstruktur dar. Insgesamt hatte die Hansestadt Lübeck zum 31.12.2011 rund 40.800 Einwohner mit Migrationshintergrund, dies entspricht einem Anteil von rund 19 % an der Gesamtbevölkerung. Unter der Bezeichnung, Personen mit Migrationshintergrund' werden nicht nur nicht-deutsche Staatsangehörige, sondern auch eingebürgerte Ausländer sowie Deutsch-Aussiedler zusammengefasst. Die Definition umfasst somit deutlich mehr Personen als der häufig zitierte „Ausländeranteil". Kleinräumig differenziert sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu erkennen. Während in Schlutup (12,8 %), Travemünde (13,8 %) und St. Jürgen (13,9 %) vergleichsweise wenige Menschen mit Migrationshintergrund leben, ist in den Stadtteilen Buntekuh (34 %), Moisling (26,9 %) und St. Lorenz-Süd (23,5 %) eine deutlich höhere Konzentration festzustellen.

Unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen – niedrig v.a. in der Innenstadt und in St. Lorenz-Süd / Buntekuh

Hinsichtlich der Kaufkraft pro Haushalt (GfK Kaufkraft 2012) bestätigen sich die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen: Während die Haushalte im Innenstadtbereich sowie in St. Lorenz-Süd und Teilen Buntekuhs (Postleitzahlengebiet 23558) mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 30.000 Euro pro Jahr auskommen müssen, verfügen die Haushalte in Travemünde über knapp 37.000 Euro pro Jahr. Im Durchschnitt liegt das Haushaltsnettoeinkommen in Lübeck mit knapp 33.500 Euro pro Haushalt und knapp 18.500 Euro pro Person auf einem vergleichbaren Niveau wie in den Städten Kiel und Flensburg, aber deutlich unter den Einkünften der Haushalte in den Landkreisen und dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen 2011 rund 41.500 Euro).

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

4.3

Wohnungsmarktprognose bis 2025

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Die Grundlage bildet eine Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck, Bereich Logistik, Statistik und Wahlen, der Jahre 2010 bis 2025. Zur Darstellung der Nachfrageentwicklung wurde eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Basisvariante der Bevölkerungsprognose aufbaut. Die hierdurch ermittelte Nachfrage wurde in einem weiteren Schritt dem vorhandenen Wohnungsangebot gegenüber gestellt.

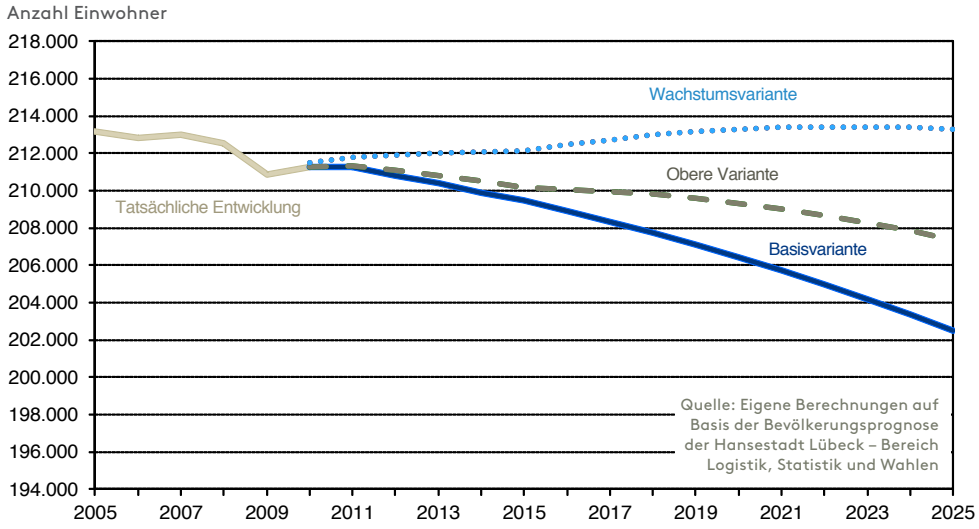


Abb. 31: Bevölkerungsprognose Lübeck 2025 (Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)

Basisvariante entspricht städtischer Bevölkerungsprognose

Als Basisvariante dient die aktuelle Bevölkerungsprognose 2010 bis 2025 der Hansestadt Lübeck (Basisjahr 2009), die um die tatsächliche Entwicklung bis 2010 bereinigt wurde. Um den möglichen Entwicklungskorridor abzuzeichnen, wurden neben der Basisvariante eine obere und Wachstumsvariante errechnet, die sich durch unterschiedliche Annahmen bezüglich der Wanderungsentwicklung unterscheiden (vgl. Abb. 32). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2010 bis 2012 ist überraschend positiv ausgefallen. Dabei könnte es sich sowohl um ein Indiz für eine Trendwende als auch um normale Entwicklungsschwankungen im Rahmen der Basisvariante handeln. In der Prognose wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung dargestellt, die die tatsächliche Nachfrage auf den Wohnungsmarkt ausübt. Zusätzlich zu den Einwohnern mit dem Hauptwohnsitz in Lübeck umfasst diese auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung. Untermieter und Heimbewohner werden hingegen nicht berücksichtigt.

Basisvariante – „Szenario Stadt“

- Basis: Städtische Bevölkerungsprognose bis 2025
- Durchschnittliche Geburten- / Sterberaten der Jahre 2006–2009
- Altersspezifisch differenzierte Wanderungsbewegungen: ab 2012 jährlicheWanderungsgewinne von 250–400 Personen

Obere Variante – „Szenario Zuwanderung“

- Steigende Bedeutung Lübecks als Wirtschafts-, Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandort (Ziele des ISEK)
- erfolgreiche Anstrengungen u. a. in die Wirtschafts- und Strukturpolitik; aktive Baulandentwicklung
- Ab 2016 / 2017 deutlich steigende Wanderungsgewinne: 500–700 Personen

Wachstumsvariante – „Szenario Wachstum“

- Steigende Bedeutung Lübecks als Wirtschafts-, Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandort (Leitbild wachsende Stadt)
- Deutlich stärkere Wanderungsgewinne: 900–1.100 Personen

Abb.32: Prognosevarianten – Annahmen

Bevölkerungsabnahme um 8.800 Personen

In der Basisvariante wird die städtische Bevölkerung in den Jahren 2010 bis 2025 um circa 8.800 Personen auf rund 202.500 Einwohner zurückgehen. Dieses entspricht einer Abnahme um 4,2 %. Die obere Variante geht dagegen von einer dank starker Zuwanderung bis 2017 nahezu stabilen Bevölkerung aus, bis 2025 ergibt sich nach der oberen Prognosevariante ein Rückgang um 1,9 %. Die Wachstumsvariante entspricht der kommunalen Zielsetzung und geht von einem Bevölkerungsanstieg um 0,9 % (+1.800 Personen) bis zum Jahr 2025 aus.

Fortsetzung der altersstrukturellen Verschiebungen

Altersstrukturell betrachtet werden sich die bereits in Kapitel 4.1 skizzierten Verschiebungen weiter fortsetzen, wie Abb. 33 illustriert. So bleibt laut Basisszenario die Zahl der älteren Bewohner ab 65 Jahren trotz einer deutlich rückläufigen Gesamtbevölkerung quantitativ konstant (+300 Personen) und die Zahl der minderjährigen Kinder und Jugendlichen nimmt im Zeitraum von 2010 bis 2025 um 2.650 Personen ab.

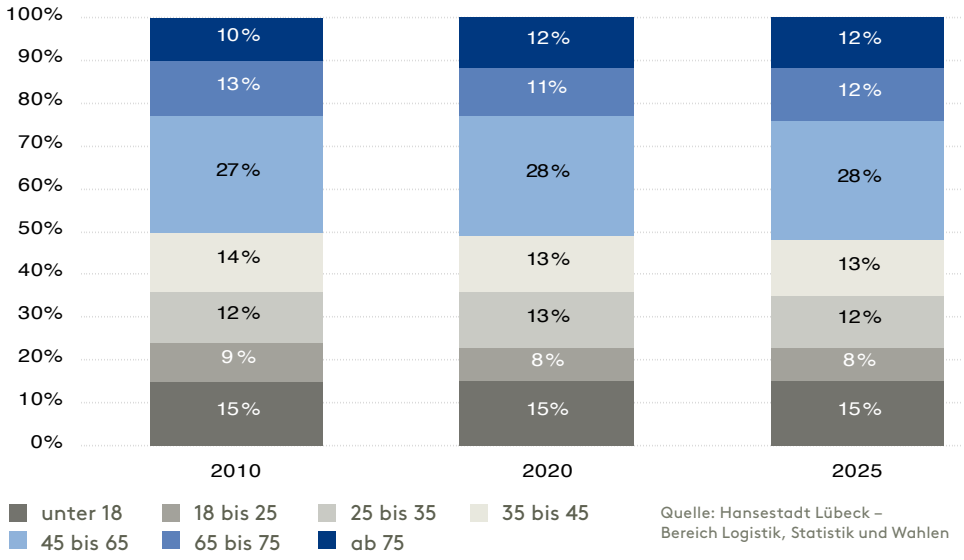


Abb. 33: Prognose der Altersstruktur 2010 bis 2025 (Basisszenario)

HAUSHALTSSTRUKTUR UND -PROGNOSE

4.4

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

Da letztlich nicht die reine Bevölkerung, sondern die Haushalte die relevante Größe der Wohnungsnachfrage darstellen, wird im Nachfolgenden die Struktur und Entwicklung der Haushalte in der Hansestadt Lübeck charakterisiert.

Fortschreitende Singularisierung

In der Hansestadt Lübeck gibt es derzeit rund 116.400 private Haushalte. Seit dem Jahr 2002 hat sich die Haushaltszahl somit um rund 1.700 Haushalte bzw. circa 1,5 % erhöht. Da die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum nahezu stabil geblieben ist, ist dieser Anstieg ausschließlich auf eine anhaltende Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen. Lebten im Jahr 2002 noch durchschnittlich 1,88 Personen pro Haushalt, so ist diese Zahl auf 1,82 Personen pro Haushalt im Jahr 2011 gesunken. Damit folgt die Entwicklung in der Hansestadt Lübeck einem bundesweiten Trend hin zu kleineren Haushaltsformen. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch ein anhaltender Trend hin zu einer stärkeren Singularisierung in der Lebensführung vieler Menschen lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.

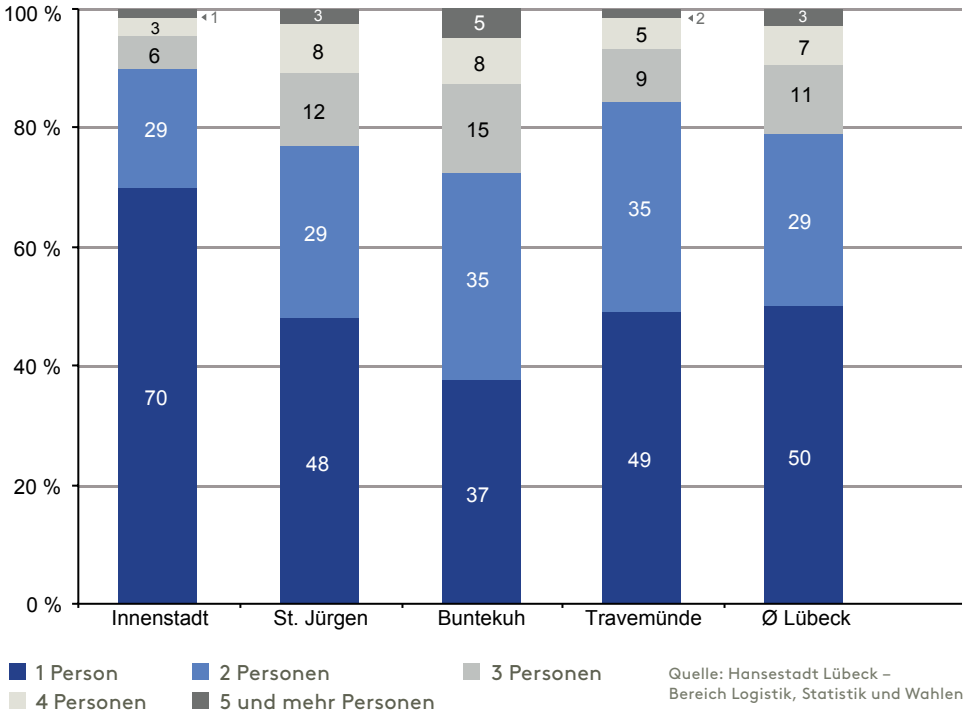


Abb. 34: Haushaltsstruktur in ausgewählten Stadtteilen Lübecks sowie in Lübeck insgesamt 2011

Jeder zweite Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt

In jedem zweiten Haushalt in der Hansestadt Lübeck lebt nur eine Person. Haushalte mit drei Personen machen rund 11 %, Haushalte mit vier oder mehr Personen knapp 10 % aus. Im Durchschnitt leben in Lübecker Haushalten 1,82 Personen. Innerhalb der Stadt zeigen sich große Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsstruktur (vgl. Abb. 34). Während in der Innenstadt besonders viele Einpersonenhaushalte leben, leben in Buntekuh in über einem Viertel der Haushalte drei oder mehr Personen.

Nur 15 % der Lübecker Haushalte sind „klassische Familien“

Entsprechende Unterschiede zwischen den Stadtteilen legt auch die Betrachtung differenziert nach Haushaltstypen offen (Abb.35). So sind nur 15 % aller Lübecker Haushalte klassische „Kernfamilien“ mit Eltern und minderjährigen Kindern. Die Spanne reicht jedoch von über einem Fünftel der Haushalte in Schlutup bis zu 7 % in der Innenstadt. Ein auffällig hoher Anteil Alleinerziehender lebt in Moisling (8,2 %) und in Buntekuh (7,2 %).

Ableitung der Haushaltszahlen aus Bevölkerungsprognose

Um die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen als tatsächliche Nachfragegröße des Lübecker Wohnungsmarktes zu ermitteln, wurde durch GEWOS eine Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2010 erstellt. Hierfür wurden auf Basis der in Kapitel 4.3 dargestellten Bevölkerungsprognose bewährte Haushaltsmitgliederquoten verwendet, die die aktuelle Alters- und Geschlechtsstruktur der Lübecker Bevölkerung berücksichtigen. Im Ergebnis wird hierdurch für jedes Prognosejahr die Anzahl der Haushalte ermittelt.

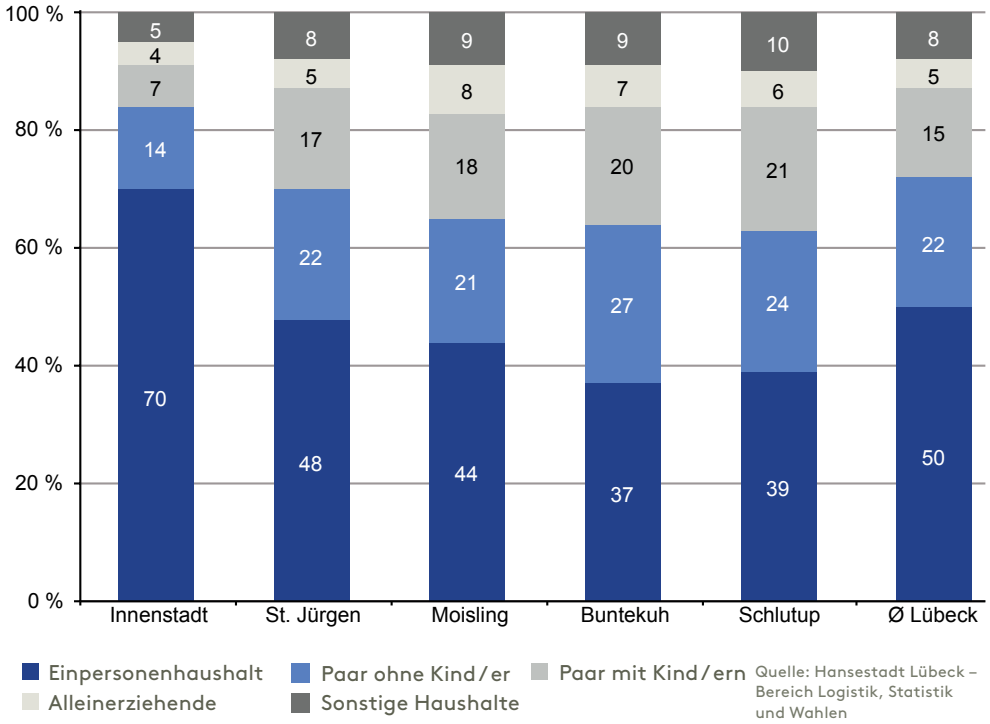


Abb. 35: Haushaltstypen in ausgewählten Stadtteilen Lübecks sowie in Lübeck insgesamt 2011

Rückgang privater Haushalte

Ausgehend vom Basisjahr 2010 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2025 um rund 2.800 Haushalte bzw. 2,5 % zurückgehen. In der oberen Variante ist noch bis 2019 mit einem leichten Anstieg auf 111.350 im Jahr 2019 und ein anschließender langsamer Rückgang (2010 bis 2025: +0,4 %) zu erwarten.

Anstieg privater Haushalte in der Wachstumsvariante

Allein unter den sehr günstigen Annahmen der Wachstumsvariante ist von einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahl um insgesamt 3,3 % auf 113.950 Haushalte in 2025 auszugehen. Diese Variante spiegelt die kommunale Zielsetzung wider zusätzliche Einwohner zu gewinnen und kann als die anzustrebende Variante verstanden werden.

Der Wachstumsvariante liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Bevölkerungszahl zum Jahr 2025 um 1,0 % erhöht. Im Vergleich zu der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre wird diese Variante von GEWOS jedoch als sehr ambitioniert eingeschätzt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Lübeck aufgrund der Femarnbeltquerung positive wirtschaftliche Effekte erfahren dürfte, die zu einer verstärkten Zuwanderung führen werden.

Gegenüber der oberen Variante wird sich die Bevölkerungszahl jährlich um 400 Personen mehr erhöhen. Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Jahren negativ. Ein Rückgang der Einwohnerzahl konnte bisher nur durch den positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Zur Verwirklichung der anzustrebenden Wachstumsvariante müsste dieser Wanderungssaldo um jährlich rund 400 Zuzüge erhöht werden.

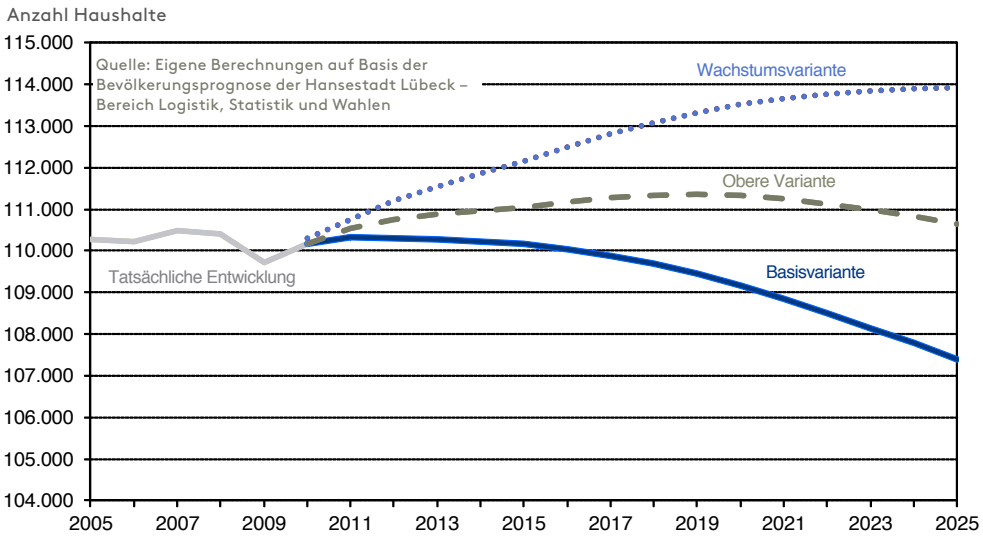


Abb. 36: Haushaltsprognose Lübeck 2025 (Wohnungsmarktrelevante Haushalte)

Tab. 2 Veränderungen Der Haushaltszahl

	Haushalte 2010	Haushalte 2025	Veränderung
Basisvariante	110.150	107.400	-2.750
Obere Variante	110.150	110.650	+500
Wachstumsvariante	110.150	113.950	+3.800

4.5 WOHNSITUATION UND WOHNWÜNSCHE DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

Schriftliche Haushaltsbefragung

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK) Lübeck hat GEWOS eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Neben der Beschreibung der aktuellen Wohnsituation werden vor allem qualitative Aspekte zur Charakterisierung der Nachfrage wie zum Beispiel Wohnpräferenzen oder Umzugsplanungen dargestellt. Die zielgruppenorientierten Angaben (z. B. Familien, Alleinerziehende, Senioren; siehe S. 64 ff) liefern unter anderem wertvolle Hinweise zu Qualitätsansprüchen sowie Lagepräferenzen. Die Ergebnisse bieten wichtige Grundlagen für die Entwicklung von Wohnbaulandflächen und für die Investoren.

Befragung von 10.000 Haushalten in Lübeck

Zur Durchführung der Befragungen wurden Zufallsstichproben aus den Einwohnermelderegistern Lübecks und ausgewählten Umlandgemeinden gezogen. Insgesamt wurden 10.000 Haushalte in Lübeck angeschrieben. Die Stichprobe wurde nach Stadtteilen geschichtet. In jedem Stadtteil wurden jeweils 5 % der Bevölkerung angeschrieben. Eine Ausnahme bildete der Stadtteil St. Jürgen Süd, bestehend aus den Stadtbezirken Blankensee, Wulfsdorf, Beidendorf, Krummesse, Kronsforde, Niederbüssau, Vorrade und Oberbüssau. Hier wurden 8 % der Anwohner angeschrieben, da aufgrund der geringen Einwohnerzahl von 3.185 sonst keine repräsentativen Aussagen getroffen werden könnten. Die Altersstruktur der befragten Haushalte in Lübeck stellte sich folgendermaßen dar:

Tab. 3 Rücklauf: Altersstruktur Haushalte Altersgruppe	Anzahl	Prozent
unter 6 Jahre	95	4,0%
6 bis unter 20 Jahre	261	11,1%
20 bis unter 30 Jahre	224	9,5%
30 bis unter 45 Jahre	309	13,2%
45 bis unter 65 Jahre	761	32,4%
65 Jahre und älter	698	29,7%

Verglichen mit der Altersstruktur des Statistischen Jahrbuchs der Hansestadt Lübeck 2011 sind die Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen überproportional vertreten, wohingegen die 30- bis 45-Jährigen unterrepräsentiert sind. Dies ist ein typisches Bild für Befragungen dieser Art.

Stadtbezirk	Anzahl Fragebögen	Rücklauf
Innenstadt	611	124
St. Jürgen	2.061	429
Moisling	566	61
Buntekuh	540	74
St. Lorenz Süd	674	100
St. Lorenz Nord	1.905	309
St. Gertrud	1.904	330
Schlutup	321	43
Kücknitz	823	124
Travemünde	629	111
Gesamt	10.034	1.705



Abb. 37: Haushaltsbefragung Lübeck

Gesamtrücklauf: 16 %

Im Durchschnitt wurde bei den Haushaltsbefragungen in Lübeck und in den Umlandgemeinden ein Gesamtrücklauf von 16,2 % der versandten Fragebögen erzielt. In der Hansestadt Lübeck war der Rücklauf mit 17,1 % etwas höher als in den Umlandgemeinden (14,2 %; siehe S. 68 ff). In Lübeck sind die Ergebnisse der Befragung auch auf kleinräumiger Ebene repräsentativ. Einzige Ausnahme bildet der Stadtbezirk St. Jürgen Süd (Beidendorf, Blankensee, Wulfsdorf, Oberbüssau, Niederbüssau, Kronsforde, Krummesse, Vorrade) in dem ein unterdurchschnittlicher Rücklauf erzielt wurde.

Tab. 4 Rücklauf Haushaltsbefragungen

Gemeinde	Einwohner	Frage-bögen	Rücklauf	Rücklauf prozentual
Lübeck gesamt	213.368	10.002	1.705	17,1%
Umlandgemeinden	58.800	4.000	568	14,2%

4.5.1 WOHNSITUATION DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Lübeck beträgt rund 25 %. Bei den Zweipersonenhaushalte sind es 51 %. In über drei Viertel der Lübecker Haushalte leben somit maximal zwei Personen. Dreipersonenhaushalte machen nur 12 %, Haushalte mit vier oder mehr Personen nur 10 % der Lübecker Bevölkerung aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der befragten Lübecker Haushalte beträgt 2,1 Personen. Dieser Wert ist verglichen mit den Daten von 2011 (1,8) leicht erhöht, was auf den höheren Rücklauf bei Mehrpersonenhaushalten zurückzuführen ist.

Mehrfamilienhäuser häufigster Gebäudetyp

Wie in Großstädten üblich lebt ein Großteil der Befragten Lübecker Haushalte in Mehrfamilienhäusern (54 %), 23 % leben in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, 25 % in Reihenhäusern und 20 % in Doppelhaushälften. Die Haushalte, die in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern leben, konzentrieren sich erwartungsgemäß in den am Stadtrand liegenden Stadtteilen. Stadtbezirke wie die Innenstadt, St. Gertrud Marli, Buntekuh und Moisling weisen hohe Anteile an „Mehrfamilienhausbewohnern“ auf.

Mehrheit der Befragten lebt zur Miete

53 % der befragten Haushalte wohnen zur Miete. Die restlichen 47 % der Befragten sind Eigentümer ihrer jetzigen Wohnung oder ihres Hauses. 80 % davon leben in einem Eigenheim und 20 % in ihrer Eigentumswohnung. Im Vergleich zur amtlichen Statistik enthält die Stichprobe viele Eigentümer und Haushalte in Einfamilienhäusern. Hintergrund ist hier die geringe Teilnahmebereitschaft bei sozial schwächeren Haushalten, die überwiegend zur Miete im MFH-Segment wohnen.

Familien und ältere Haushalte leben überwiegend im Eigentum

Der Besitz von Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Haus) ist insbesondere kennzeichnend für die Haushaltstypen Familien und Senioren. Mehr als jeder zweite Haushalt dieser Haushaltstypen lebt im Eigentum, wobei der Anteil bei Familien mit 55 % besonders hoch ausfällt. Während in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen lediglich 14 % im Eigentum leben, erhöht sich dieser Anteil mit zunehmendem Alter der Befragten. Ab einem Alter von über 60 Jahren wohnen über die Hälfte der Befragten in der eigenen Wohnimmobilie. Der Anteil an Wohneigentum ist in den südlichen Stadtbezirken des Stadtteils St. Jürgen und in Kücknitz besonders hoch.

Wohnfläche differenziert nach Wohnform

Die Wohnfläche der befragten Haushalte liegt im Durchschnitt bei 89 m². Die Wohnfläche unterscheidet sich nach Wohnform: Wohneinheiten mit großer Wohnfläche liegen zumeist in Eigenheimen, beziehungsweise sind Eigentumswohnungen. Hier liegt die Durchschnittsgröße bei 111 m², wo hingegen Mietwohnungen im Mittel Wohnflächen von 69 m² aufweisen. In den in-

nenstadtnahen Stadtteilen St. Lorenz Nord / Holstentor Nord, St. Lorenz Süd und im von Mehrfamilienhäusern aus den 1960er Jahren geprägten Stadtteil Buntekuh leben die Bewohner der befragten Haushalte in Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von weniger als 80 m². Die am Stadtrand gelegenen und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Stadtteile St. Jürgen Süd (120 m²) und St. Gertrud Nord (105 m²), weisen hingegen einen überdurchschnittlichen Anteil an großflächigen Wohnungen auf.

Familien wohnen in größten Wohnungen

Single- und Seniorenhaushalte fragen im Vergleich die kleinsten Wohnungen nach. Ein überwiegender Teil dieser Wohnstiltypen wohnt zur Zeit in Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 m². Die größte Wohnflächennachfrage haben mit durchschnittlich 120 m² Familien. Tendenziell bewohnen Haushalte mit einem hohen Einkommen größere Wohnungen als Haushalte mit einem geringeren Einkommen.

70 % wohnen in Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen

Im Mittel liegt die Anzahl der Zimmer pro Wohnung bei 3,6. Neben den Dreizimmerwohnungen (30 %) bilden Wohnungen mit zwei Zimmern (18 %) sowie vier Zimmern (20 %) die häufigsten Wohnungsgrößen. Rund 70 % der befragten Haushalte leben in Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Haushalte, die in einem Eigenheim wohnen, verfügen überdurchschnittlich häufig über eine Wohnung mit mindestens vier Zimmern. Die Mietwohnungen der befragten Haushalte haben in der Regel weniger Zimmer, meist nur zwei bis drei Zimmer.

Hohe Zufriedenheit mit Lübeck als Wohnort

Von den befragten Haushalten gaben 87 % an, mit Lübeck als Wohnort sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. Auch die Zufriedenheit mit dem jeweiligen Stadtbezirk und mit der Wohnung beziehungsweise dem Haus ist mit 82 % und 84 % hoch, unterscheidet sich aber stark nach Wohnform. Haushalte die in Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder Ein- / Zweifamilienhäusern leben, weisen höhere Zufriedenheitswerte (93 %) mit ihrem Haus auf als Bewohner von Mehrfamilienhäusern (76 %).

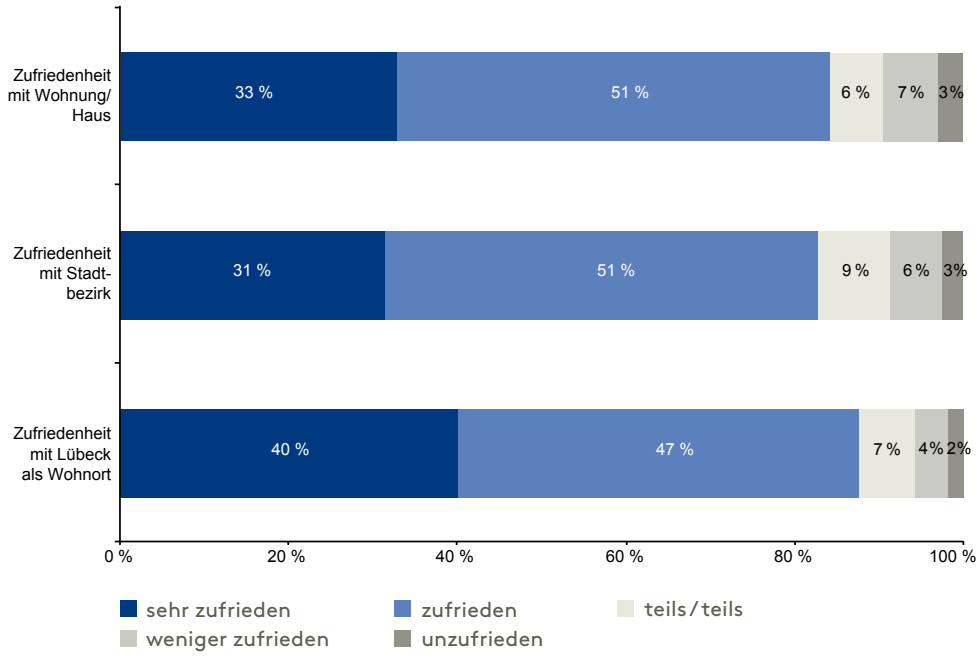


Abb. 38: Zufriedenheitswerte in Lübeck

Zufriedenheit mit den Stadtbezirken

Die Zufriedenheit der Anwohner mit ihrem Stadtbezirk unterschied sich innerhalb Lübecks stark. Innenstadtnahe Stadtbezirke wie St. Jürgen, St. Gertrud oder die Innenstadt selbst, schnitten sehr gut ab. Überraschenderweise waren auch 80 % der Anwohner des sozial eher schwachen Stadtbezirks Buntekuh sehr zufrieden oder zufrieden. Die Bewohner der Stadtbezirke Moisling und Schultup waren im Vergleich am wenigsten mit ihrem Stadtbezirk zufrieden.

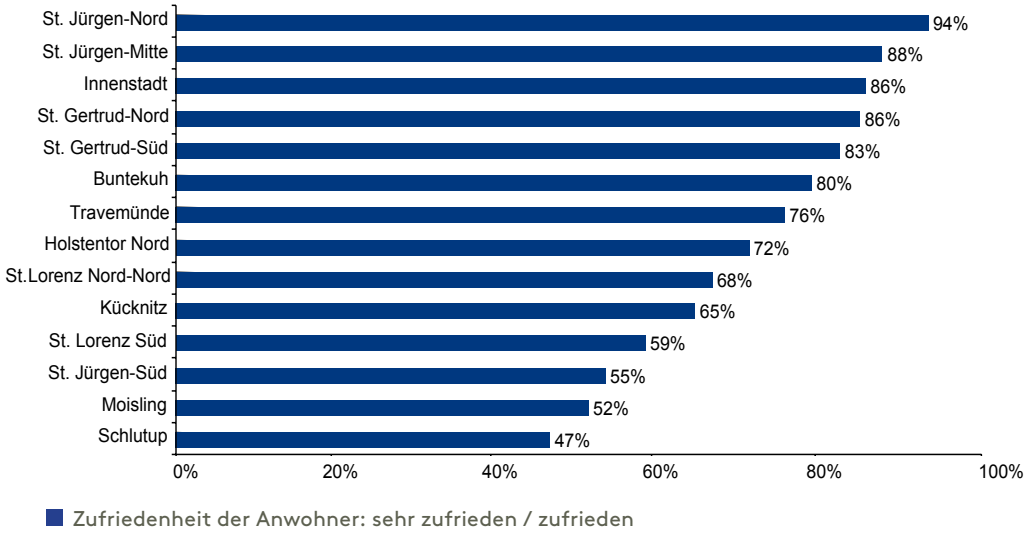
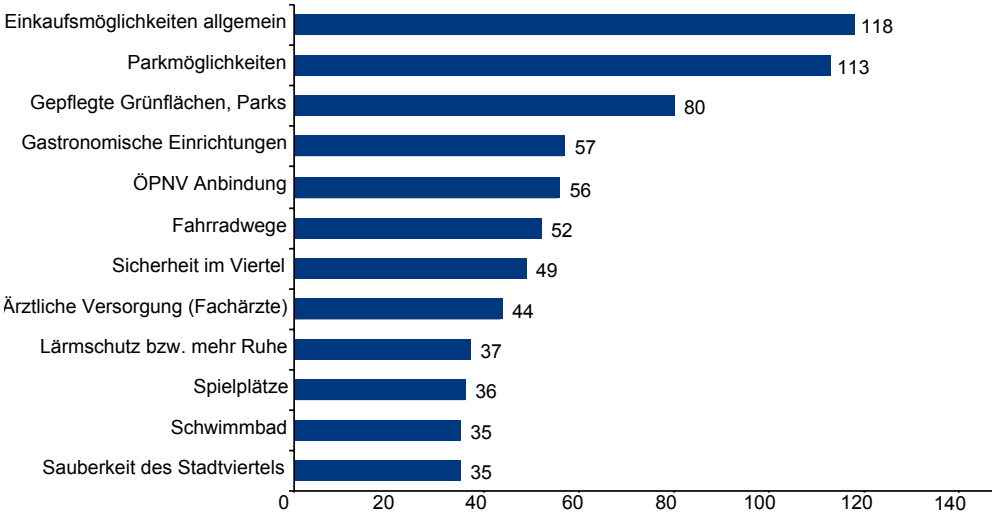


Abb. 39: Zufriedenheit der Anwohner mit ihrem Stadtbezirk

Einkaufs- und Parkmöglichkeiten fehlen

Als größtes Defizit in den Stadtbezirken wurden die allgemeinen Einkaufs- und Parkmöglichkeiten angegeben. Diese Aspekte wurden in allen Stadtbezirken als häufigster Mangel genannt, jedoch tritt die Problematik in den verdichteten innenstadtnahen Bezirken stärker auf.



Mehrfachantworten möglich
Quelle: Haushaltsbefragung Lübeck
Anzahl der Nennungen: 1100

Abb. 40: Was fehlt im Stadtbezirk?

WOHNWÜNSCHE DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

4.5.2

Rund ein Viertel der Lübecker haben Umzugsabsichten

Insgesamt erwägen 27 % der Bewohner Lübecks einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung / ihrem Haus. Hierbei beziehen sich die Umzugsabsichten bei 12 % der Umzugswilligen auf die nächsten 12 Monate, bei 8 % auf die nächsten 3 Jahre und 12 % erwägen einen langfristigen Umzug. Über zwei Drittel der Haushalte mit Umzugswunsch möchte innnerhalb des Stadtgebietes von Lübeck umziehen. Singlehaushalte wollen mit 38 % Umzugsabsicht am häufigsten umziehen, wohingegen Seniorenhaushalte mit einem Anteil von 17 % erwartungsgemäß am wenigsten bereit sind umzuziehen. Bei den Singlehaushalten haben vor allem die unter 45-Jährigen die Absicht umzuziehen.

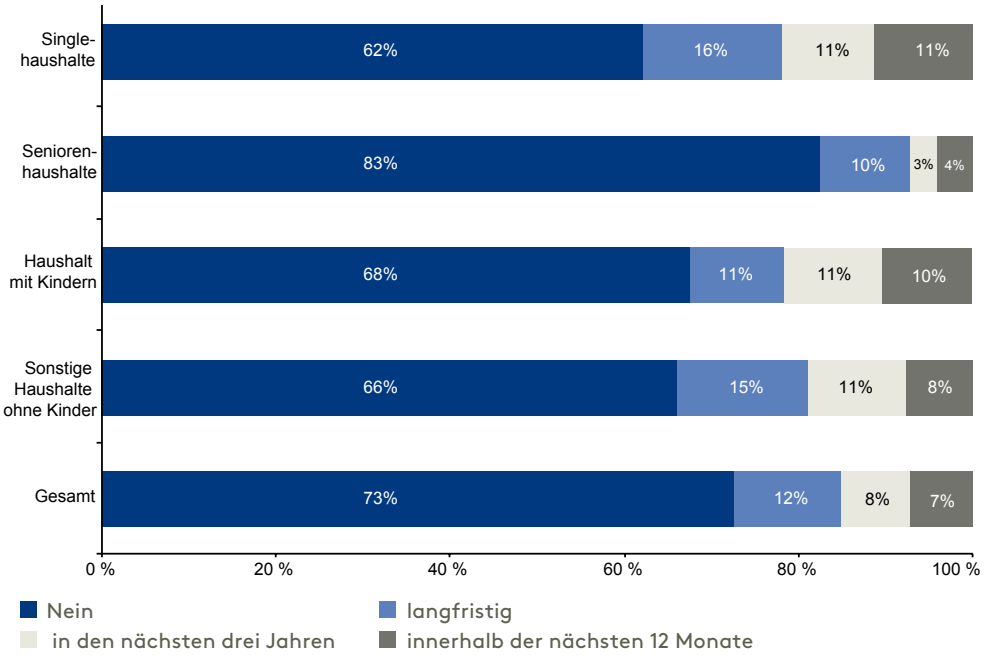


Abb. 41: Umzugsabsichten nach Haushaltstyp

Nicht altersgerechte Wohnung meistgenannter Umzugsgrund

Als meistgenannter Grund für einen geplanten Umzug wurde mit 16 % die nicht altersgerechte Wohnung genannt. Dies bestätigt die Aussage der Experten im Hinblick auf die bestehende Nachfrage in diesem Segment (siehe S. 21). 90 % derjenigen, die als Umzugsgrund eine nicht altersgerechte Wohnung nannten, sind über 50 Jahre alt. Rund 15 % der Befragten, die Umzugsgründe angaben, nannten die nicht mehr passende Wohnungsgröße als Ursache für den geplanten Umzug. Dies ist, neben einer unattraktiven Wohnung (29 %) auch der wichtigste Umzugsgrund für Familien (36 %). Für Singlehaushalte hingegen sind private Gründe (Zusammenziehen mit dem Partner etc.) mit 39 % und die Lage des Arbeits- / Ausbildungsplatzes (26 %) die ausschlaggebenden Gründe für einen geplanten Umzug.

Eigene Wohnung bei vielen Senioren präferierte Wohnform

Die Mehrheit der über 65-Jährigen (82 %) wollen generell nicht umziehen. Bei den umzugswilligen Seniorenhaushalten wurde betreutes Wohnen mit 32 % am häufigsten unter den seniorengerechte Wohnformen, die als Alternative zur jetzigen Wohnung in Frage käme, genannt. Unabhängig von ihren konkreten Umzugsplänen können sich knapp 40 % der Senioren keinen Umzug in seniorengerechte Wohnformen vorstellen. Unter den Seniorenhaushalten, die einen Umzug planen, sind 26 %, die spezielle Wohnformen ausschließlich für Senioren für sich ablehnen. Ein Umzug in ein Mehrgenerationenhaus wird in dieser Gruppe von 25 % als vorstellbar empfunden – gegenüber 15 % in der Gesamtgruppe der Senioren.

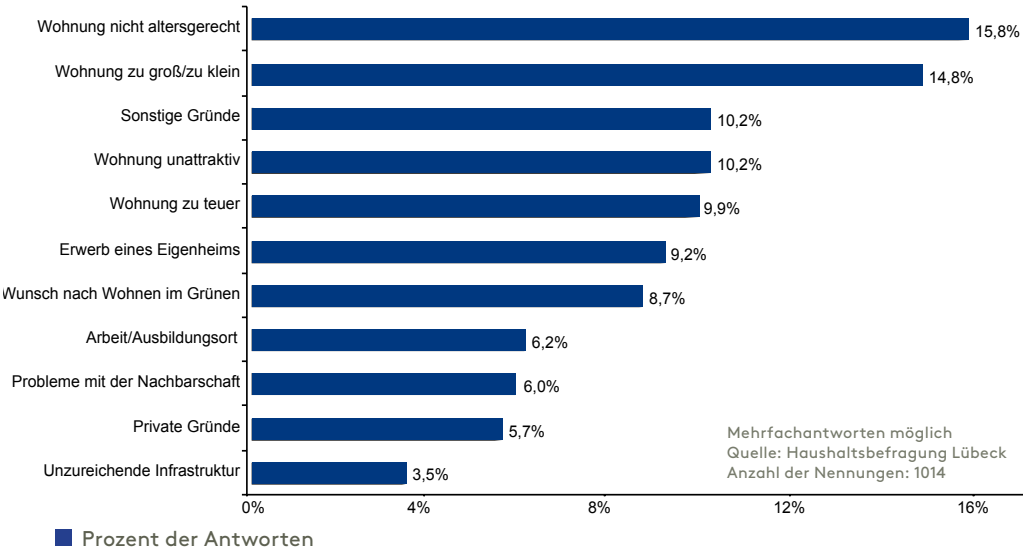


Abb. 42: Umzugsgründe Lübeck

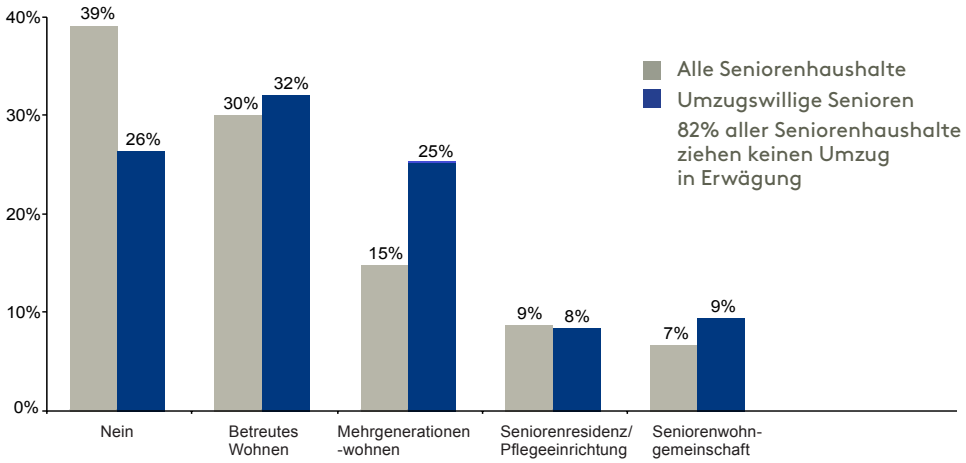


Abb. 43: Könnten Sie sich vorstellen in eine seniorengerechte Wohnform umzuziehen?

Ein Drittel der Umzugswilligen möchten aus Lübeck wegziehen

Von den 27 % der Lübecker Haushalte, die einen Umzug planen, möchten zwei Drittel innerhalb Lübecks umziehen, jeweils ein Drittel möchte entweder in Umlandgemeinden oder außerhalb der Region umziehen. Abwanderungen in Städten und Gemeinden außerhalb der Region sind meist arbeitsplatz- oder ausbildungsbedingt. Ziel sollte es daher sein, die Haushalte, die ins Umland ziehen möchten, durch entsprechend attraktive Wohnangebote in Lübeck zu halten. Die größte Gruppe bilden hier Haushalte ohne Kinder, wobei hier der Schwerpunkt bei den Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und den 50- bis 59-Jährigen liegt.

Favorisierte Stadtbezirke für Umzug innenstadtnah – bei Umlandgemeinden Bad Schwartau Favorit

Die von den Befragten favorisierten Lübecker Stadtbezirke im Falle eines Umzugs sind die Innenstadt und die innenstadtnahen Quartiere in St. Jürgen, St. Gertrud und St. Lorenz. Bei Haushalten mit Kindern ist vor allem St. Lorenz Nord / Steinrade beliebt. St. Gertrud, Burgtor und Travemünde werden vor allem von Seniorenhaushalten nachgefragt. Bei den Umzugswünschen ins Umland Lübecks wurde Bad Schwartau von knapp einem Drittel der Befragten favorisiert.

48 % der Befragten bevorzugen das Wohnen im Eigentum. Das eigene Haus ist mit einem Anteil von 65 % die beliebteste Wohnform. Allerdings wohnt ein Großteil der Haushalte, die diese Wohnform bevorzugen, bereits heute im Eigenheim (über 80 %).

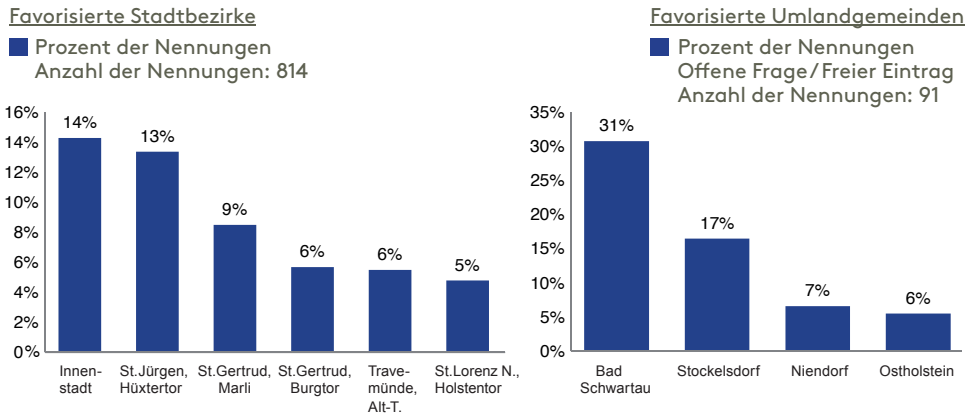
Knapp die Hälfte der Lübecker bevorzugen Wohneigentum

Die Hälfte der befragten Haushalte, die vorhaben Wohneigentum zu erwerben, gaben an, einen maximalen Kaufpreis von bis zu 150.000 € bzw. bis zu 200.000 € zahlen zu wollen. Die Kategorien „bis 300.000 €“ und darüber gaben zusammen lediglich 17 % der Befragten als maximalen Kaufpreis für Wohneigentum an.

Bevorzugte Kaufpreise im Bereich 150.000 € bis 200.000 €

Haushalte, die zukünftig gern in einem Mehrfamilienhaus leben möchten, favorisieren in erster Linie den modernen Baustil (61 %) und den modernisierten Altbau vor 1918 (16 %). Der moderne Baustil ist bei allen Altersstufen nahezu gleichermaßen beliebt, besonders hohe Zustimmung erfährt er bei Senioren und Haushalten ohne Kinder. Der modernisierte Altbau ist hingegen „Geschmackssache“ – er wird vor allem von jüngeren Singlehaushalten sowie Haushalten mit Kindern bevorzugt. Gebäude des traditionellen Baustils der 1950er und 1960er Jahre und Altbauten, die zwischen den Weltkriegen errichtet wurden, sind weniger beliebt. Ursache könnte hier der höhere Wohnkomfort bei Neubauwohnungen, unter anderem auch aufgrund durchschnittlich größerer Wohnfläche und modernerer Grundrisse sein.

Moderne Gebäude und modernisierter Altbau bei Mehrfamilienhäusern beliebt



Insgesamt erwägen ca. ¼ der Bewohner Lübecks einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung

Abb. 44: Favorisierte Stadtteile und Umlandgemeinden

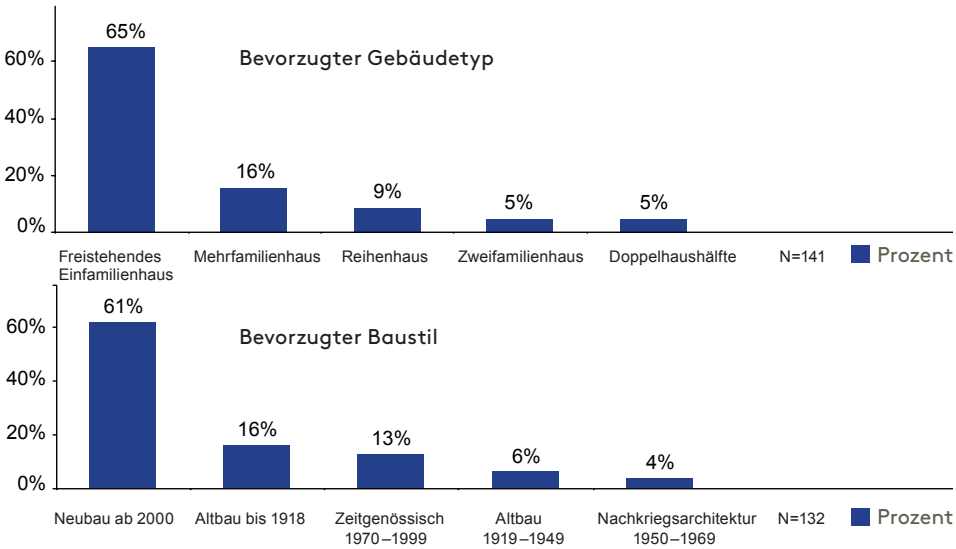


Abb. 45: Wohnwünsche der Lübecker mit Wunsch nach Wohneigentum

Balkon, moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard wichtigste Ausstattungsmerkmale

Als die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der neuen Wohnung wurden von den meisten Befragten der Balkon und eine moderne Ausstattung (Küche/Bad ab 2000) genannt (29 % und 25 %). Diese Merkmale haben für alle Haushaltstypen eine große Bedeutung. Merkmale wie „barrierearme Gestaltung" werden von den Seniorenhaushalten weit häufiger als wichtiges Merkmal aufgeführt, als bei den anderen Haushaltstypen. Auch der Garten wird von rund einem Siebtel der Befragten als wichtiges Ausstattungsmerkmal benannt, wobei dieser Wunsch von Haushalten die in Einfamilienhäusern leben deutlich häufiger genannt wird als von Mehrfamilienhausbewohnern.

Zielgruppen für den Wohnungsmarkt Lübecks

Um ein attraktiver Wohnstandort für möglichst viele Zielgruppen zu sein, muss ein nachfragegerechtes Angebot bestehen. Dafür müssen für den lokalen Wohnungsmarkt relevante Zielgruppen mit ihren relevanten Wohnansprüchen bekannt sein. Die Bestimmung der Zielgruppen erfolgte auf Basis der Haushaltsbefragung und grundsätzlicher Markteinschätzungen. Insgesamt können die im Folgenden beschriebenen sechs Zielgruppen unterschieden werden.

Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte

Die Gruppe der Studenten, Auszubildenden und Starterhaushalte fragen aufgrund ihres unterdurchschnittlichen Einkommens in besonderem Maße preisgünstige Mietwohnungsangebote nach. Sie sind auf eine gute Infrastruktur und Uninähe angewiesen, so dass die Abwanderung ins Umland eher unwahrscheinlich ist. Vornehmlich werden 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen nachgefragt. Das Bildungs- bzw. Arbeitsangebot ist das entscheidende Wanderungsmotiv dieser Zielgruppe.

Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte

Haushaltsdaten
- 18 bis 35-Jährige in Ausbildung bzw. Studium oder junge Berufstätige ohne Kinder
- Geringes / Unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen
- 1-bis 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche
- Wohnform: Nachfrage nach 1-bis 3 Zimmer-Mietwohnungen unter 70 m²
- Lagepräferenzen: Innenstadt oder innenstadtnahe Bezirke, Uninähe
- Ausstattungswünsche: moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard
- Geringe Mietkosten

Familien

Zusammen mit den Single- / Paarhaushalte stellen Familien zahlenmäßig die bedeutendste Gruppe dar. In der Vergangenheit sind Familien aufgrund des begrenzten bezahlbaren Baulandangebotes häufig ins Umland abgewandert. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohneigentum, vornehmlich in Eigenheimen.

Familien

Haushaltsdaten
- Eltern mit ihren Kindern
- Eltern 30 bis 50 Jahre
- Mittleres Haushaltseinkommen
- Überwiegend 3-bis 4-Personen-Haushalte

Wohnwünsche
- Über 2/3 möchten im Eigentum leben
- Lagepräferenzen: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Lorenz-Nord-Nord, St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: Garten, Balkon und hoher energetischer Standard
- Wohnungsgrößen: EFH: 116 m² MFH: 82 m²

Alleinerziehende

Alleinerziehende sind eine vergleichsweise kleine Gruppe, die aber zusammen mit den Starterhaushalten aufgrund ihres unterdurchschnittlichen Einkommens in besonderem Maße auf preisgünstige Mietwohnungsangebote angewiesen ist. Daher ist für die überwiegend aus 2-Personen Haushalten bestehende Gruppe der Stadtbezirk für die Wohnungswahl nicht ausschlaggebend, sondern der Mietpreis.

Alleinerziehende

Haushaltsdaten
- Alter Elternteil: 30 bis 50 Jahre
- Geringes Haushaltseinkommen
- Überwiegend 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche
- Nachfrage nach preisgünstigen 2-bis 3 Zimmer-Mietwohnungen
- Keine räumlichen Wohnpräferenzen, Mietkosten ausschlaggebend
- Ausstattungswünsche: moderne Ausstattung und Balkon/Terasse

Single-/Paarhaushalte ohne Kinder

Die große Gruppe der Single-/Paarhaushalte bevorzugen vornehmlich Mietwohnungen in den innenstadtnahen Stadtbezirken. Im Bereich der Einkommensklassen stellt sich diese Zielgruppe heterogen dar. Dementsprechend einkommensabhängig sind auch die nachgefragten Wohnungsgrößen und das Mietpreisniveau.

Single-/Paarhaushalte ohne Kinder

Haushaltsdaten
- Alter: 40 bis 65 Jahre
- Einkommensklassen breit gestreut
- 1- und 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche
- Bevorzugte Wohnform: Miete
- Favorisiertes Wohnviertel: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Gertrud-Süd, St. Lorenz-Süd
- Ausstattungswünsche: Balkon/Terasse, barrierearme Gestaltung

Best Ager

Die Best Ager und Senioren gewinnen in Zukunft weiter an Bedeutung. Für die häufig gut situierten Best Ager, die auf hohen Wohnkomfort Wert legen, kann durch entsprechende Angebote innerstädtischen Wohnens die Attraktivität Lübecks als Wohnstandort gesteigert werden. Sie zählen zu den Besserverdienern, haben entsprechend gehobene Ausstattungswünsche. Zudem legen sie auf eine seniorengerechte Ausstattung wert. Es ist eine deutliche Präferenz für Wohneigentum zu erkennen.

Best Ager

Haushaltsdaten
- 50 bis 65 jährige Paare oder Singles ohne Kinder im Haushalt
- Insgesamt Besserverdienende
- 1- bis 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche
- Deutliche Präferenzen für Wohneigentum
- Lagepräferenzen: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Lorenz-Süd, St. Gertrud-Nord, St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: Balkon / Terasse bzw. Garten, barrierefreie Gestaltung, moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard

Senioren

Senioren haben eine deutlich geringere Umzugsabsicht als alle anderen Zielgruppen und wollen in der Regel im angestammten Umfeld bleiben. Wenn dennoch ein Umzug in Erwägung gezogen wird, ist der Grund fast immer die aktuelle, nicht altengerechte Wohnung. Travemünde wird von dieser Zielgruppe im Vergleich am stärksten nachgefragt.

Senioren

Haushaltsdaten
- Alter: über 65 Jahre
- Durchschnittlich geringes Haushaltseinkommen
- ⅔ Paare, ⅓ Alleinlebende

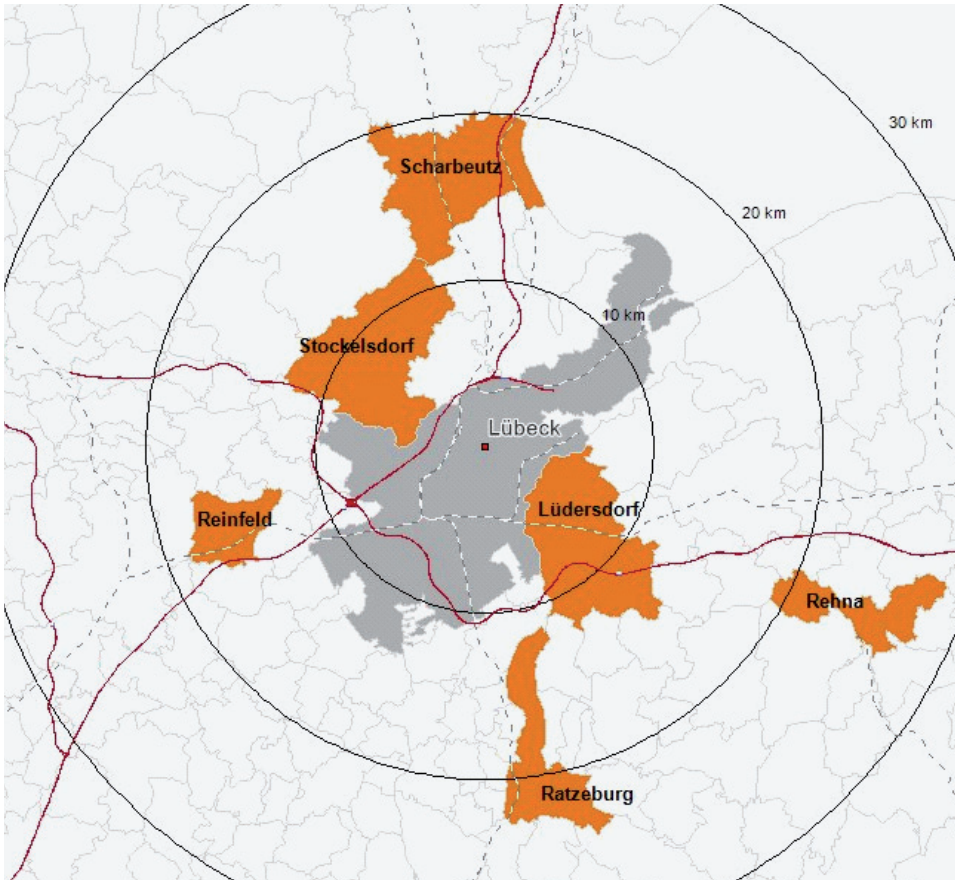
Wohnwünsche
- Bevorzugte Wohnform abhängig vom Einkommen
- Geringe Umzugsneigung, wenn Umzug geplant, dann wegen nicht altengerechter Wohnung
- Lagepräferenzen: Innenstadt, Travemünde, St. Gertrud-Nord und St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: barrierearme Gestaltung und Balkon / Terasse

ZUZUGSPOTENZIAL AUS DEM LÜBECKER UMLAND

4.6

Befragung von 4.000 Haushalten in Lübecker Umlandgemeinden

Zusätzlich zur Befragung der 10.000 Lübecker Haushalte wurden 4.000 Haushalten in den Lübecker Umlandgemeinden Stockelsdorf, Ratzeburg, Scharbeutz, Reinfeld, Lüdersdorf und Rehna angeschrieben. Der Rücklauf betrug durchschnittlich 14,2 %, wobei es große Unterschiede zwischen den Gemeinden gab. Während in den Gemeinden in Schleswig-Holstein ein Rücklauf von 16,3 % erzielt wurde, nahmen in den Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern lediglich 5,9 % der angeschriebenen Haushalte an der Befragung teil.



Gemeinde	Einwohner	Versandte Fragebögen	Rücklauf Fragebögen
Stockelsdorf	16.800	900	170
Ratzeburg	13.700	900	115
Scharbeutz	11.700	700	101
Reinfeld	8.500	700	135
Lüdersdorf	5.100	400	17
Rehna	3.000	400	30
Gesamt	58.800	4.000	568

Abb. 46: Haushaltsbefragung Umland

Umzugsbereitschaft so hoch wie in Lübeck

Die Umzugsbereitschaft der Bewohner der Umlandgemeinden ist mit 28 % vergleichbar mit den Lübecker Befragten (27 %). Am häufigsten möchten die Singlehaushalte umziehen (44 %). Bei der Gruppe der Seniorenhaushalte ist die Umzugsneigung, wie auch bei den befragten Lübecker Haushalten, am geringsten. 83 % der Senioren in den Umlandgemeinden haben nicht vor umzuziehen.

Erwerb von Eigentum und unpassende Wohnungsgröße wichtigste Umzugsgründe

Die am häufigsten genannten Gründe für einen Umzug waren eine unpassende Wohnungsgröße und der Erwerb von Wohneigentum. Jeweils 22 % der Befragten gaben dies als Grund für einen geplanten Umzug an. Viele Gründe haben einen direkten Bezug zu Lübeck, wie der Umzug zum Arbeitsort (21 %), der Wunsch näher an die Stadt zu ziehen (19 %) oder die unzureichende Infrastruktur am Wohnort (18 %). Die Umzugsgründe deuten darauf hin, dass Lübeck mit seiner urbanen, guten Infrastruktur grundsätzlich als alternativer Wohnort interessant ist.

Singles ziehen der Arbeit hinterher

Für Singlehaushalte, insbesondere für jüngere Alleinlebende, ist ein Arbeitsplatzwechsel beziehungsweise der Beginn einer Ausbildung der entscheidende Grund für die hohe Umzugsneigung. Seniorenhaushalte wechseln ihre Wohnung in der Regel nur, weil sie eine nicht altersgerechte Ausstattung ihrer aktuellen Wohnung sie dazu zwingt. Bei jüngeren Paarhaushalten ohne Kinder ist der Erwerb eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung, meist mit nachfolgender Familiengründung, der wichtigste Umzugsgrund. Der Eigentumserwerb ist auch ein wichtiger Umzugsgrund für Haushalte, die bereits Kinder haben. Viele Familien mit Kindern gaben an, ihre aktuelle Wohnung sei für ihre Bedarfe zu klein oder die Wohnung sei zu teuer.

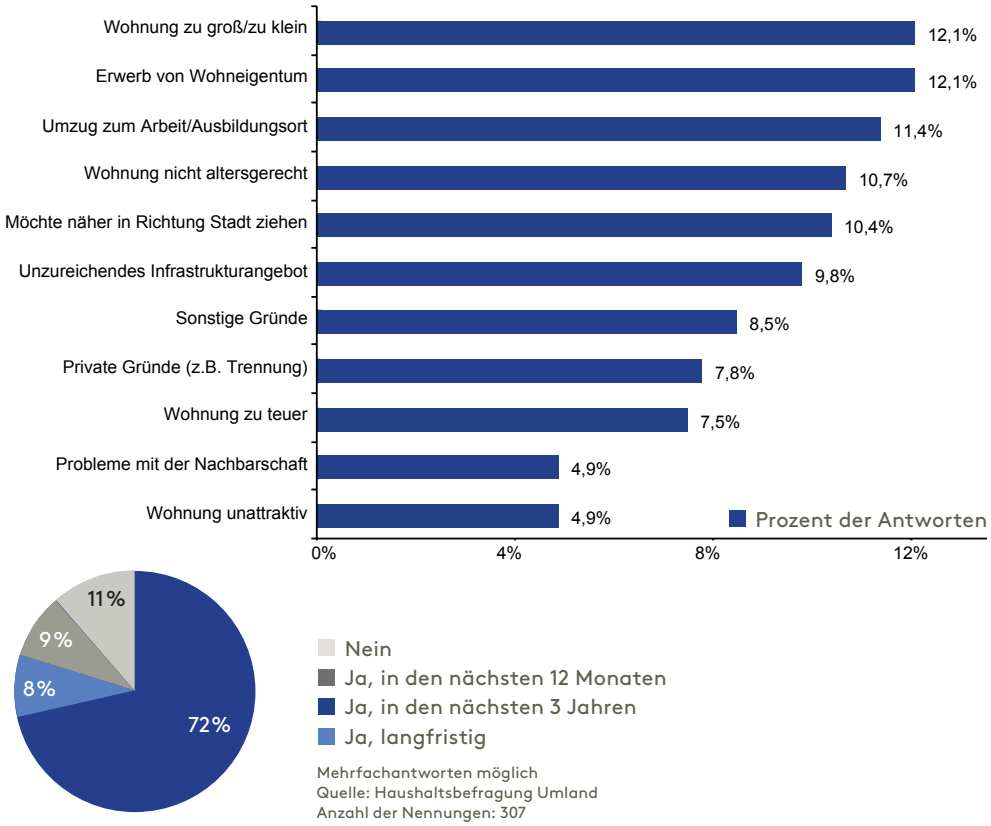


Abb. 47: Umzugsgründe Umland

Von den Bewohnern der Umlandgemeinden, die einen Umzug erwägen, möchten 25 % innerhalb des Wohnortes umziehen. Rund ein Viertel der Umzugswilligen beabsichtigen nach Lübeck zu ziehen. 29 % möchten innerhalb der Region und 23 % außerhalb der Region umziehen. Hieraus ergibt sich ein großes Zuzugspotenzial für Lübeck. Beliebteste Stadtteile im Falle eines Umzugs nach Lübeck sind die Innenstadt oder die innenstadtnahen Bezirke St. Jürgen oder St. Gertrud. Strukturell benachteiligte Stadtteile wie Buntekuh oder Moisling wurden kaum genannt.

Rund ein Viertel der Umzugswilligen im Umland möchte nach Lübeck ziehen

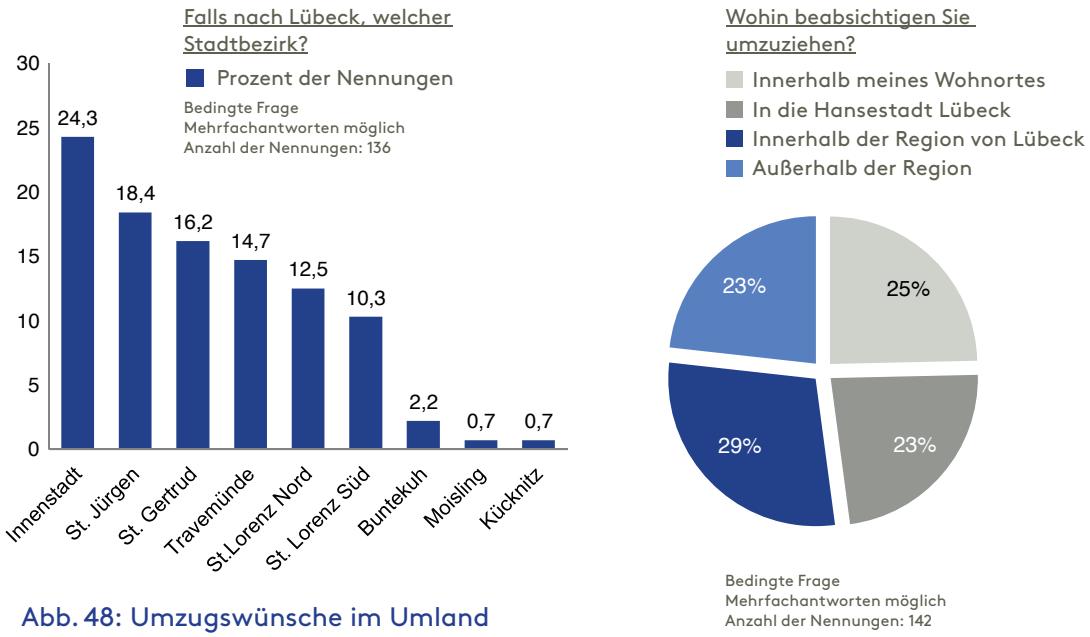


Abb. 48: Umzugswünsche im Umland

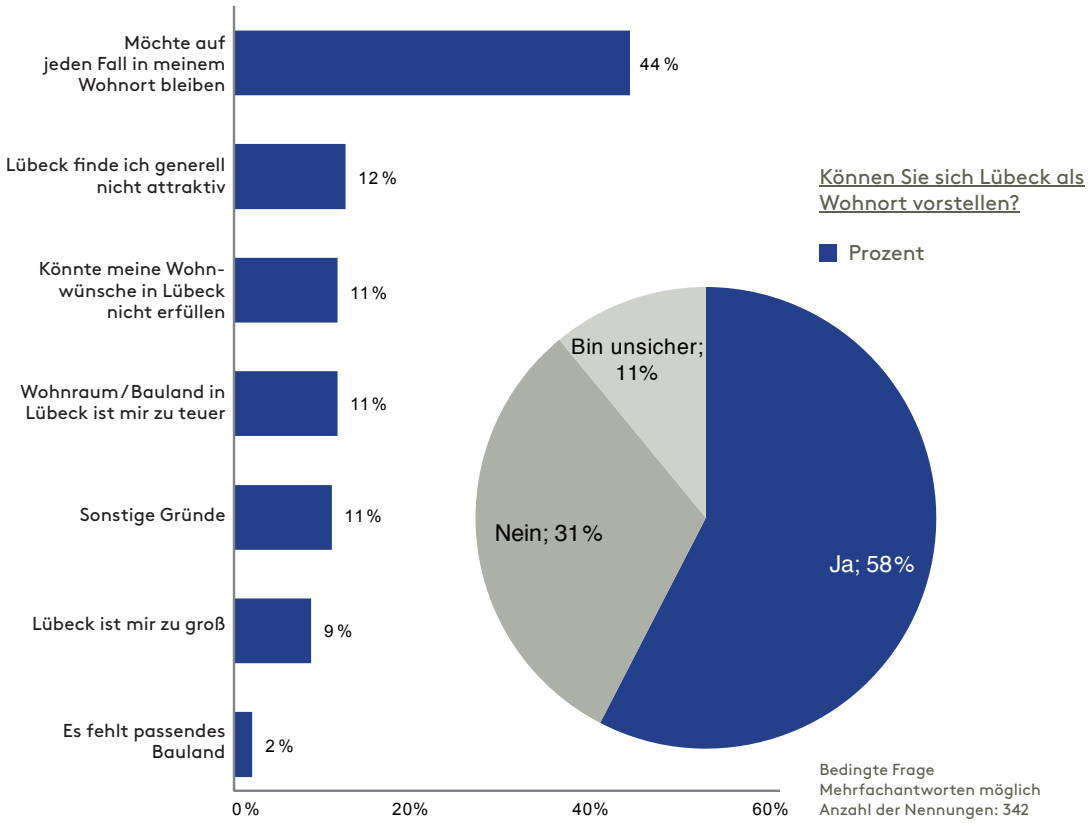


Abb. 49: Nennen Sie Gründe, falls Sie sich Lübeck nicht als Wohnort vorstellen können

Hohe Umzugsbereitschaft nach Lübeck

Unabhängig von der tatsächlichen Umzugsabsicht ist ein Umzug nach Lübeck für 58 % aller Befragten Haushalte vorstellbar. Lediglich ein knappes Drittel kann sich einen Umzug nach Lübeck nicht vorstellen. Die generelle Umzugsbereitschaft ist bei Haushalten mit Kindern sogar noch höher als bei den Singlehaushalten. Insgesamt besteht ein großes Zuzugspotenzial für Lübeck. Voraussetzung ist, dass Lübeck über nachfragegerechte, bezahlbare Angebote für die Zielgruppen verfügt (siehe Kapitel 8 Handlungsempfehlungen).

Hohe Verbundenheit mit dem Wohnort Hauptgrund für Verbleib im Umland

Diejenigen Umlandbewohner, die angaben, sich einen Umzug nach Lübeck nicht vorstellen zu können, gaben als Grund vor allem an, auf jeden Fall im Wohnort bleiben zu wollen. Diesen Grund nannten 44 % der Befragten, wobei die anderen Gründe wie zu hohe Preise oder die Nichterfüllbarkeit der eigenen Wohnwünsche in Lübeck von jeweils rund 10 % genannt wurden.

Große Bedeutung Lübecks für Bewohner der Umlandgemeinden

Lübeck nimmt als Oberzentrum eine bedeutende Rolle für die Bewohner der Umlandgemeinden ein. 30 % nutzen oft Kultur- und Freizeitangebote, für 27 % ist Lübeck der favorisierte Einkaufsort und 21 % haben Freunde / Verwandte, die in Lübeck wohnen. Auch als Arbeits-, Ausbildungs- und Schulort kommt Lübeck eine zentrale Bedeutung für die Umlandgemeinden zu. Bei der Bewertung der Angebote Lübecks werden Gastronomie, Einkauf und Kultur- / Freizeitangebote besonders positiv bewertet.

Zielgruppen für Lübecker Wohnungsmarkt

Um das Zuzugspotenzial aus dem Umland nach Lübeck abschätzen zu können, wurden auch aus der Haushaltsbefragung der Umlandgemeinden Zielgruppen für den Lübecker Wohnungsmarkt abgeleitet. Bei den Wohnwünschen besteht kein grundsätzlicher Unterschied zu den Lübecker Zielgruppen. Studenten fragen kleine preisgünstige Wohnungen nach, bei Haushalten von Alleinerziehenden ist der Mietpreis ebenfalls ein wichtiges Kriterium für die Wohnungswahl. Familien fragen große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser nach und haben einen stärkeren Eigentumswunsch als andere Zielgruppen. Hierzu ist das in Kapitel 3.4 dargestellte quantitativ zu geringe Wohnungsangebot Lübecks im Segment größerer, familiengerechter Wohnungen zu beachten. Die Gruppe der Best Ager hat hohe Ansprüche an den Wohnstandard, einen großen Wunsch nach Eigentum und legen viel Wert auf die Vorsorge für das Alter, weswegen auf eine barrierearme Wohnimmobilie geachtet wird. Senioren haben unabhängig vom Einkommen generell die geringste Umzugsneigung aller Gruppen. Aufgrund der zunehmend unterbrochenen Erwerbsbiografien wird in Zukunft aber von einem höheren Anteil an Rentnerhaushalten auszugehen sein, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Wenn Senioren einen Umzug in Erwägung ziehen, ist der Grund hauptsächlich die jetzige, nicht altersgerechte Wohnung. Single- / Paarhaushalte möchten tendenziell zur Miete wohnen, fragen kleinere Wohnungen nach als Familien.

Favorisierte Stadtteile Innenstadt, St. Jürgen und St. Gertrud

Die Stadtteile, die von den Bewohnern der Umlandgemeinden für einen Umzug nach Lübeck favorisiert werden, entsprechen den präferierten Wohnquartieren der Lübecker. Nachgefragt werden vor allem die Innenstadt (24 % der Nennungen als Wunschbezirk der Umlandbewohner mit Umzugswunsch nach Lübeck), St. Jürgen (18 %), St. Gertrud (16 %), Travemünde (15 %), St. Lorenz Nord (13 %) und St. Lorenz Süd (10 %). Also die Stadtteile, die durch eine gute verkehrliche Anbindung und gute Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind. Eine Ausnahme bildet hier Travemünde. Eine sehr geringe Nachfrage besteht bei den sozial schwächeren Stadtbezirken Buntekuh (2 %), Moisling (1 %) und Kücknitz (1 %).

Für Lübecker Wohnungmarkt besonders relevante Zielgruppen

Um Zuzugspotenzial zu generieren, müssen für die umzugswilligen Umlandhaushalte entsprechende Wohnangebote bereitgestellt und beworben werden. Für potenziellen Zuzug nach Lübeck sind diejenigen Haushalte interessant, die erstens einen konkreten Umzugswunsch haben und sich zweitens als Umzugsziel Lübeck entweder vorstellen können oder einen Umzug nach Lübeck explizit planen. Das größte Zuzugspotenzial besteht bei den Zielgruppen Familien und Single-/Paarhaushalte ohne Kinder mittleren Alters (40- bis 65-Jährige). Des Weiteren stellen Studenten/Auszubildende/Starter-haushalte und Senioren mit einem unterschiedlichen Einkommensniveau weitere Zielgruppen mit Zuzugspotenzial dar. Rund die Hälfte derer, die sich einen Umzug nach Lübeck vorstellen können, hat bereits einmal in Lübeck gelebt. Umzugsgründe sind bei den relevanten Zielgruppen vor allem der in Lübeck befindliche Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz, das unzureichende Infrastrukturangebot am jetzigen Wohnort und der generelle Wunsch „näher in Richtung Stadt“ zu ziehen. Bei den Zielgruppen der Senioren und Best Ager kommt als Umzugsgrund die nicht altersgerechte Wohnung hinzu.

Profilierung als urbaner Wohnstandort wichtig

Zur Generierung von Zuzug aus dem Umland ist es nicht nur wichtig die Wohnwünsche der relevanten Zielgruppen zu bedienen, sondern sie auch aktiv zu bewerben. Die Qualitäten liegen aus Sicht der für Zuzug relevanten Zielgruppen in der im Vergleich zum Umland besseren infrastrukturellen Ausstattung und der Möglichkeit des urbanen Wohnens.

Abschwächung der Abwanderung ins Umland erkennbar

Qualitativ betrachtet existiert in Lübeck ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Das Angebot größerer, familiengerechter Wohnungen im Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen mit mindestens 4 Zimmern) ist jedoch begrenzt und mit mittleren Einkommen nicht immer finanzierbar. Infolgedessen waren nach dem Jahrtausendwechsel größere Abwanderungen aus Lübeck in das nahegelegene Umland festzustellen, wo entsprechendes Bauland für Eigenheime ausgewiesen wurde. Nach der Meinung der befragten wohnungswirtschaftlichen Experten ist aber seit etwa zwei bis drei Jahren eine Rückbesinnung auf die Hansestadt Lübeck zu beobachten, die sich auch in der Wanderungsstatistik abzeichnet (vgl. Kapitel 4.1). Wie die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführt wurde, zeigen, kommt die Hansestadt Lübeck für einen nicht unerheblichen Teil der im Umland befragten Haushalte (insbesondere Single- und Paarhaushalte ohne Kinder, Studenten/Auszubildende/Starterhaushalte und Familien) in Betracht (vgl. Kap. 4.6). Hier sind Zuzugspotenziale erkennbar und damit Einwohnergewinne zu generieren – Voraussetzung dafür ist, dass innerhalb des Stadtgebietes von Lübeck entsprechende Wohnungsangebote bereitgestellt werden.

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER HANSESTADT LÜBECK“

- Basisvariante: Negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025
- Obere Variante: Leichte Haushaltszuwächse bei leicht negativer Bevölkerungsentwicklung bis 2025
- Wachstumsvariante: Leicht positive Bevölkerungs- und positive Haushaltsentwicklung bis 2025
- Die Hälfte aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte
- Hohe Zufriedenheit mit Lübeck als Wohnort
- Beliebteste Stadtbezirke für Umzug sind Innenstadt und St. Jürgen Nord - bei den Umlandgemeinden wird Bad Schwartau favorisiert
- Zuzugspotenzial aus dem Lübecker Umland vorhanden
- Nicht altersgerechte Wohnung meistgenannter Umzugsgrund
- Rückbesinnung auf die Stadt erkennbar

HANDLUNGSBEDARF:

- Profilierung als urbaner Wohnstandort
- Nachfragegerechtes Angebot für verschiedene Zielgruppen bieten
- Bei Neubau nicht versuchen mit dem Umland zu konkurrieren, sondern stattdessen Innenstadtentwicklung fördern
- Vermarktung Lübecks als Wohnstandort bei den relevanten Zielgruppen im Umland
- Breite Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen anbieten

5

WOHNUNGSMARKT-PROGNOSE HANSESTADT LÜBECK BIS 2025

5.1 WOHNUNGSMARKTPROGNOSE UND BILANZ

2010: Ausgeglichener Markt

Durch eine Gegenüberstellung des in Kapitel 3.1 dargestellten Wohnungsangebotes und der im Kapitel 4.3 aufgezeigten Anzahl der Haushalte kann für das Ausgangsjahr 2010 eine Wohnungsmarktbilanz erstellt werden. Aus der Nachfrage von rund 110.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten und einem Angebot von circa 112.600 Wohnungen ergibt sich für das Basisjahr 2010 ein leichter Angebotsüberhang von 2.450 Wohnungen bzw. 2,2 %. Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird der leichte Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck kann also gegenwärtig als ausgeglichen beschrieben werden.

	2010	2025 Basisvariante	2025 Obere Variante	2025 Wachstumsvariante
EFH/ZFH	35.650	34.950	36.200	37.300
	36.100	34.850	34.850	34.850
	+ 450	- 100	- 1.350	- 2.450
MFH	74.500	72.450	74.450	76.650
	76.500	71.450	71.450	71.450
	+ 2.000	- 1.000	- 3.000	- 5.200
Insgesamt	110.150	107.400	110.650	113.950
	112.600	106.300	106.300	106.300
	+ 2.450	- 1.100	- 4.350	- 7.650

Werte gerundet; Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck – Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 50: Wohnungsmarktbilanz Lübeck (ohne Fluktuationsreserve, Differenziert nach Segmenten)

Bilanz 2010 nach Segmenten

Differenziert nach Segmenten kann im Jahr 2010 für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein leichter Angebotsüberhang von rund 450 Wohnungen ermittelt werden. Im Mehrfamilienhaussegment ist der Angebotsüberhang mit 2.000 Wohnungen leicht erhöht. Bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % des Wohnungsbestandes ergibt sich im Ein- und Zweifamilienhaussegment derzeit bereits ein leichter Nachfrageüberhang von circa 280 Wohnungen und im Mehrfamilienhaussegment ein deutlich geringerer Angebotsüberhang von nur noch rund 460 Wohnungen. Die Bilanzierung erfasst hierbei sämtliche Wohnungen des Wohnungsmarktes der Hansestadt Lübeck, das heißt die öffentlich geförderten Wohnungen sind in der Betrachtung inbegriffen. Zur detaillierteren Betrachtung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments erfolgt in Kapitel 6 eine gesonderte Analyse.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2025

Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2025 fortschreiben zu können, muss der in Kapitel 4.4 dargestellten Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2025 wurde durch GEWOS zunächst nur der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der im Laufe der Jahre entstehende Bedarf an Wohnungen stärker herausgestellt, so dass ersichtlich wird, wie viel Wohnungsneubau bis zum Jahr 2025 tatsächlich notwendig ist. Im Ergebnis verringert sich daher das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. Die Anzahl an Wohnungen geht im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2025 um voraussichtlich rund 6.300 Wohnungen zurück – ein jährlicher Abgang von rund 420 Wohnungen. Dieses entspricht einer Angebotsverringerung um circa 5,6 %. Dieser Wert ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die größeren Lübecker Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren bereits konkrete Planungen für den Abriss von rund 1.500 Wohneinheiten (100 Wohneinheiten pro Jahr) haben. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Abgänge im privaten Wohnungsbestand und auch Abgänge im Ein- und Zweifamilienhaussegment aufgrund von Zusammenlegungen hinzukommen.

Wohnungsmarktbilanz 2025: Nachfrageüberhang in der Basisvariante …

Bei einer Gegenüberstellung der Nachfrage von 107.400 Haushalten in der Basisvariante und einem Wohnungsangebot von 106.300 Wohnungen (ohne Wohnungsneubau) ergibt sich im Jahr 2025 eine negative Wohnungsmarktbilanz. Ohne Fluktuationsreserve wird ein Nachfrageüberhang von 1.100 Wohnungen bzw. 1 % erwartet. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Fluktuationsreserve erhöht sich der Nachfrageüberhang auf 3.200 Wohnungen bzw. 3 %. Aufgrund der sich verringernden Haushaltszahl entsteht dieser Bedarf allein aufgrund des Abgangs an Wohnungen. Bei dem Bedarf an 3.200 Wohnungen handelt es sich somit ausschließlich um Ersatzbedarf.

… der oberen Variante …

Entwickelt sich die Zahl der privaten Haushalte entsprechend der oberen Variante günstiger, ergibt sich – ohne Neubau – bis zum Jahr 2025 ein erheblich größerer Nachfrageüberhang von 4.300 Wohnungen ohne (4,1 % Nachfrageüberhang) und 6.450 Wohnungen inklusive Fluktuationsreserve (6,1 % Nachfrageüberhang). Der Großteil des Bedarfs entsteht – wie auch in der Basisvariante – aufgrund des Abgangs an Wohnungen. Aufgrund der günstigeren Entwicklung der Haushaltszahl wird neben dem Ersatzbedarf jedoch auch zusätzlicher Bedarf an Wohnungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich (vgl. Kapitel 5.2).

… und der Wachstumsvariante

Unter Berücksichtigung der Wachstumsvariante ist bis 2025 ein noch stärkerer Nachfrageüberhang als in der oberen Prognosevariante zu erwarten. Ohne Neubau liegt dieser ohne Fluktuationsreserve bei 7.650 Wohnungen und unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve erhöht sich der Nachfrageüberhang auf 9.750 Wohnungen. Wie bereits in den ersten beiden Prognosevarianten, entfällt auch in der Wachstumsvariante das Gros auf den Ersatzbedarf. Im Gegensatz zu der Basis- und der oberen Variante, zeigt sich in der Wachstumsvariante jedoch sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch bei den Mehrfamilienhäusern ein Zusatzbedarf.

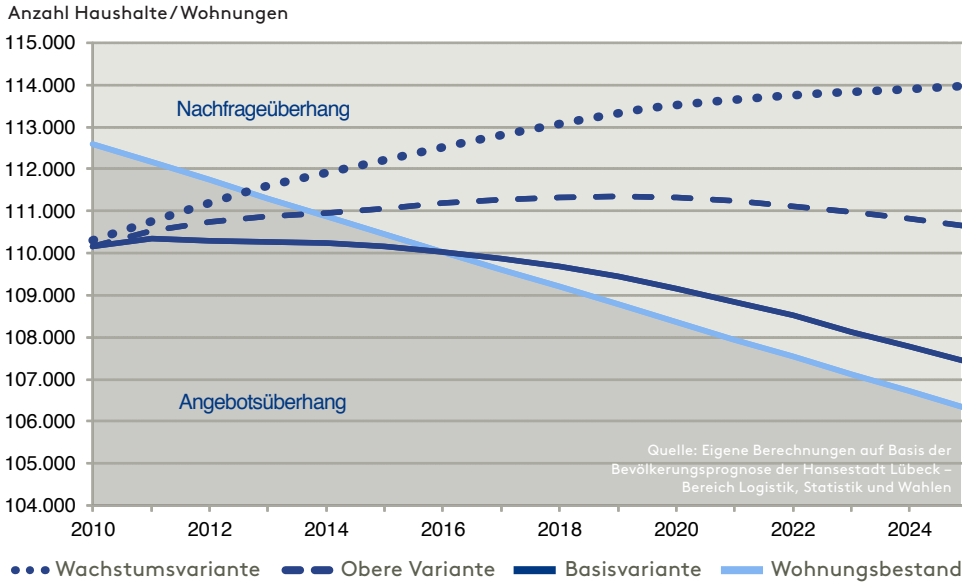


Abb.51 : Wohnungsmarktprognose Lübeck 2025 (Wohnungsmarktrelevante Haushalte)

Bilanz 2025 nach Segmenten

Eine Differenzierung der Wohnungsmarktbilanz nach Segmenten ergibt für das Jahr 2025 in der Basisvariante einen leichten Nachfrageüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment von 100 Wohnungen und im Mehrfamilienhaussegment von 1.000 Wohnungen. Bei der zusätzlichen Berücksichtigung der Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 % erhöht sich der Nachfrageüberhang auf rund 800 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und auf circa 2.400 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Die nach Segmenten differenzierten Bilanzen der oberen und der Wachstumsvariante sind analog Abb. 51 zu entnehmen. Wie bereits beschrieben, ergibt sich in beiden Varianten ein Zusatzbedarf an Wohnungen. In der Basisvariante wird lediglich ein Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen erforderlich. Ein Zusatzbedarf in der oberen Variante entsteht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann durch den Ersatzneubau gedeckt werden In der Wachstumsvariante entsteht zusätzlich zu dem Zusatzbedarf bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein Zusatzbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser (siehe auch Kapitel 5.2).

5.2 NEUBAUBEDARF UND ABGLEICH MIT FLÄCHENPOTENZIALEN

Berechnung des Neubaubedarfs inkl. Fluktuationsreserve möglich

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve kann aus der Wohnungsmarktbilanz der zukünftige Neubaubedarf für die Hansestadt Lübeck abgeleitet werden. Abb. 52 legt den Neubaubedarf jeweils für das Ein- und Zweifamilienhaussegment und das Mehrfamilienhaussegment für die drei Prognosevarianten dar. In Klammern ist jeweils der durchschnittliche Neubaubedarf pro Jahr ausgewiesen. Der Neubaubedarf kann in den Zusatzbedarf, der sich aus wachsenden Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen ergibt, und den Ersatzbedarf, der durch Wohnungsabgang in Folge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen zustande kommt, untergliedert werden.

	Basisvariante	Obere Variante	Wachstumsvariante
EFH / ZFH	800 (0)	2.050 (850)	3.100 (1.900)
MFH	2.400 (0)	4.400 (0)	6.650 (1.600)
Insgesamt	3.200 (0)	6.450 (850)	9.750 (3.500)

Werte gerundet; Werte in Klammern = davon Zusatzbedarf

Abb. 52: Neubaubedarf in Lübeck bis 2025 – mit Berücksichtigung der Fluktuationsreserve

Basisvariante: Neubaubedarf von 215 WE p. a. bis 2025

Nach der Basisvariante besteht bis zum Jahr 2025 in Lübeck ein Neubaubedarf von 3.200 Wohnungen, rund 800 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 2.400 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (vgl. Abb. 52). Der Abgleich der Zahl an neu benötigten Wohnungen mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre zeigt, dass die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre (durchschnittlich ca. 430 innerhalb der letzten fünf Jahre) die Anzahl an jährlich benötigten neuen Wohnungen (215 Wohnungen mit Reserve) deutlich übersteigen. Bei einer auf diesem Niveau anhaltenden Bautätigkeit sollten damit die benötigten Wohnungen realisierbar sein. Der Schwerpunkt in der Bautätigkeit sollte gemäß der nach Segmenten differenzierten Wohnungsmarktbilanz 2025 auf dem Mehrfamilienhaussegment liegen. In dieser Prognosevariante gibt es ausschließlich Ersatzbedarf an Wohnungen. Das heißt aufgrund der demografischen Entwicklungen sind weder im Einfamilien- noch im Mehrfamilienhaussegment zusätzliche Wohnungen notwendig. Der Wohnungsneubau sollte sich daher auf den Ersatz von nicht mehr zeitgemäßen Beständen und durch Umwidmung und Zusammenlegung verlorene Bestände beschränken. Anderenfalls besteht die Gefahr von Leerständen in weniger beliebten Stadtteilen.

Obere Variante: Neubaubedarf von 410 WE p. a. bis 2025

In der oberen Variante wird von einer zwischenzeitlichen Zunahme der Haushalte ausgegangen. 2025 wird in etwa wieder das heutige Niveau erreicht. Diese Variante prognostiziert einen Neubaubedarf für die Hansestadt Lübeck von 6.450 Wohneinheiten bis 2025. Davon sind 2.050 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 4.400 im Mehrfamilienhaussegment zu realisieren. Die Fertigstellungszahlen müssten sich gegenüber der Basisvariante nahezu verdoppeln und lägen dann auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre. Der Schwerpunkt des Neubaubedarfs liegt auch hier im Mehrfamilienhaussegment. Anders als in der Basisvariante gibt es in diesem Szenario neben dem Ersatzbedarf in der Größenordnung von 5.600 Wohneinheiten auch einen Zusatzbedarf von ca. 850 Wohnungen. Dieser Zusatzbedarf wird ausschließlich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt. Um diesen zusätzlichen Bedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu realisieren, müssen bislang nicht für Wohnen genutzte Flächen bereitgestellt werden.

Wachstumsvariante: Neubaubedarf von bis zu 9.750 WE

Die Wachstumsvariante geht von einem Bevölkerungszuwachs von einem Prozent bis zum Jahr 2025, mit einem entsprechend starken Zuwachs der Haushalte, aus. Daraus resultiert ein deutlich höherer Neubaubedarf gegenüber der Oberen Variante. Insgesamt ist bis zum zeitlichen Horizont der Wohnungsmarktprognose mit einem Neubaubedarf von etwa 9.750 Wohnungen innerhalb dieser Variante zu rechnen. Im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind 3.100 neue Wohnungen bis zum Jahr 2025 notwendig um den Bedarf zu decken, 1.900 davon als zusätzlicher Bedarf durch den Nachfrageanstieg. Der Bedarf nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist etwa doppelt so hoch, allerdings entfallen davon nur etwa 1.600 Wohnungen auf den Zusatzbedarf.

Neubau von MFH dennoch sinnvoll

Der fehlende Zusatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern in der Basisvariante und der Oberen Variante, bedeutet keinen generellen Verzicht auf Wohnungsbau in diesem Segment. Die Nachfrage nach zentrumsnahen, urbanen und hochwertigen Wohnformen wird auch in Zukunft hoch bleiben. Projekte wie beispielsweise die „Nördliche Wallhalbinsel“ können den Wohnstandort Lübeck funktional und gestalterisch stärken. Diese Art von „Leuchtturmprojekten“ kann Impulse für die gesamte Stadtentwicklung setzen. GEWOS hält daher die Realisierung solcher Projekte – auch vor dem Hintergrund einer insgesamt rückläufigen Nachfrage – für sinnvoll. Klar ist aber auch, dass durch die Realisierung ein zusätzliches Wohnungsangebot entsteht. Daher sollten mit zusätzlichem Wohnungsneubau möglichst Nachfrageüberhänge in einzelnen Teilsegmenten abgedeckt werden. Eine Realisierung von höherwertigen Neubauwohnungen in zentraler Lage stellt beispielsweise kein direktes Konkurrenzangebot zum vorhandenen, preisgünstigen Wohnungsbestand dar, sondern bietet die Gelegenheit, neue Zielgruppen für den Standort Lübeck zu gewinnen (Best Ager, gut verdienende Single-/Paarhaushalte ohne Kinder). Das bedeutet es ist grundsätzlich möglich, mit Hilfe solcher Projekte eine zusätzliche Nachfrage, zumindest aus dem Lübecker Umland, zu erzeugen. Andererseits kann durch Umzugsketten im Zuge des Wohnungsneubaus ein Angebotsüberhang in weniger beliebten Stadtteilen und Wohnungsbeständen erzeugt werden. Daher ist es möglich, diesen Zusatzbestand an Wohnungen als Teil des Ersatzneubaus zu verstehen und dafür andere Bestände mit geringerer Bebauungsdichte zu ersetzen oder ganz vom Markt zu nehmen. Damit können die Nachfrage nach urbanen Wohnformen und ein nachfragegerechtes Angebot in diesem Segment zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und kompakten Siedlungsstruktur beitragen.

Baulandreserven für mehr als 1.100 WE in Lübeck

Dem zukünftigen Wohnungsbaubedarf bis zum Jahr 2025 muss ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen gegenüber stehen. Abb. 53 stellt freie Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen in Lübeck dar. Bei diesen Flächen handelt es sich ausnahmslos um unbebaute Grundstücke. Das bedeutet, diese werden ausschließlich für einen etwaigen Zusatzbedarf benötigt. Auf den insgesamt zwölf Arealen in der Hansestadt Lübeck können ca. 1.110 Wohneinheiten realisiert werden. Davon entfallen gut 400 auf das Ein- und 700 auf das Mehrfamilienhaussegment.

Basisvariante: Kein zusätzlicher Flächenbedarf

In einem weiteren Schritt werden dem Wohnungsneubaubedarf die Reserve- und Potenzialflächen in der Hansestadt Lübeck gegenüber gestellt. Die Prognose hat das Basisjahr 2010. Für den Gesamtzeitraum bis 2012 liegen derzeit noch keine Daten der Baufertigstellungen vor. Diese sind vom errechneten

Bedarf abzuziehen. Die Basisvariante der Prognose zeigt, dass bis zum Jahr 2025 ausschließlich Ersatzneubau notwendig ist, um den Wohnungsbedarf inklusive einer Fluktuationsreserve decken zu können. Das bedeutet, es ist nicht grundsätzlich notwendig, zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Über dieses Niveau hinausgehender Bedarf kann durch die vorhandenen Baulandreserven mehr als gedeckt werden (vgl. Abb. 53). Danach sind Flächen für mehr als 400 Ein- und gut 700 Mehrfamilienhäuser in heute rechtsgültigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen verfügbar.

B-Plan-Nr.*	B-Plan-Bezeichnung	Wohneinheiten EFH	MFH
16.02.09	Nördliche Wallhalbinsel	0	425
23.24.00	Groß Steinrade / Drögeneck	18	0
24.04.02	Flintenbreite / Paul Gerhard-Str.	33	8
09.16.00	Vorrader Str. / Rothebek	69	0
29.02.02	Solmitzstraße	18	0
09.54.01	Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus	85	30
03.10.00	Stadtwerke Moislinger Allee	0	100
03.58.00	Bahnhofsvorplatz / Schützenstr.	6	30
03.59.01	Hansestraße / Märkische Str.	26	0
02.13.00	Wasserkunst	50	75
10.04.00	Blankensee / Alter Dorfkern	18	8
19.02.00	Niendorfer Hauptstraße	44	0
26.12.00	Schlutup / Mühlenweg	0	25
32.76.02	Rönnauer Weg	30	0
07.43.00	Heiweg / Heidenkoppel	29	0
Summe		426	701

* Die Bebauungspläne sind zum Teil im Aufstellungsverfahren befindlich. Die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten geht deshalb in Teilen auf Schätzungen zurück.

Abb.53: Wohnbaulandreserven in Lübeck

Wohnungswirtschaft-Ersatzneubau nimmt stark zu

Ersatzneubauprojekte können in der Regel auf den bisherigen Grundstücken der abgerissenen bisherigen Wohnungsbestände realisiert werden. Durch Neuordnung, Aufstockung oder die Änderung der Typologie können Wohnungsabgänge auch überkompensiert werden. Die Thematik ist für die großen institutionellen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lübeck nicht neu. In den vergangenen fünf Jahren wurden bereits rund 420 Wohneinheiten vom Markt genommen und auf gleicher Fläche durch rund 570 neue ersetzt (Abb. 54). Die großen Lübecker Wohnungsunternehmen planen, innerhalb der nächsten fünf Jahre zusätzlich 1.500 Wohnungen abzureißen und durch 1.200 neue zu ersetzen. Die Planungen für den Neubau sind bei einigen Projekten allerdings noch nicht abgeschlossen, was die große Differenz zwischen den geplanten Abrissen und Ersatzneubauten erklärt.

	Anzahl Wohneinheiten
Rückbau in den letzten 5 Jahren	420
Ersatzneubau in den letzten 5 Jahren	570
Rückbauplanung in den nächsten 5 Jahren	1.500
Ersatzneubauplanung in den nächsten 5 Jahren	1.200

Abb.54: Rück- und Neubautätigkeit institutioneller Wohnungsunternehmen in der Hansestadt Lübeck

Obere Variante: Zusatzbedarf für Einfamilienhäuser

In der oberen Variante gibt es einen Neubaubedarf von insgesamt 6.450 Wohneinheiten. Davon entfallen 5.600 auf den Ersatzneubau im Ein- (2.050 WE) und Mehrfamilienhaussegment (4.400). Abgängige Einfamilienhäuser werden in der Regel auf dem Grundstück kompensiert. Einzig der Ersatz von Abgängen bei Mehrfamilienhäusern kann durch eine geringere Bebauungsdichte zusätzlichen Flächenbedarf verursachen. Abb. 53 zeigt, dass die Hansestadt Lübeck dafür bereits Flächen in Bebauungsplangebieten für gut 700 Wohneinheiten bevorratet. Über den Ersatzneubau hinaus wird in der oberen Variante auch ein Zusatzbedarf an Einfamilienhäusern von 850 Einheiten ausgewiesen. Für diese zusätzliche Nachfrage sind neue Bauflächen notwendig. Mehr als die Hälfte des Bedarfs kann mit vorhandenen Reserveflächen gedeckt werden. Für gut 400 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment müssen neue Flächen ausgewiesen und entwickelt werden. Die Hansestadt Lübeck hat bereits potenzielle Wohnbauflächen erfasst und diese mit Zahlen für realisierbare Wohneinheiten differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern belegt. Hierbei handelt es sich um integrierte Stadtumbau- und Konversionsflächen wie u. a. das Areal Johannes-Kepler-Schule, das Gründungsviertel, die Falkenstraße, den Güterbahnhof in St. Lorenz-Süd und den Baggersand / Fischereihafen sowie Flächen „auf der grünen Wiese“, wie u. a. die Neue Teutendorfer Siedlung. Mit diesen Potentialen kann der Bedarf in der oberen Variante gedeckt werden. Um möglichst gute kommunale Steuerungsmöglichkeiten zu wahren, sollten, bei einem entsprechenden Zusatzbedarf, städtische Grundstücke Priorität in der Entwicklung erhalten.

Wachstumsvariante: Zusätzliche Flächenbedarf in Ein- und Mehrfamilienhaushbereich

Der starke Zuwachs der Nachfrage innerhalb der Wachstumsvariante führt zu einem deutlichen Anstieg des Zusatzbedarfes. Gegenüber der oberen Variante sind ca. 2.700 Wohnungen mehr fertigzustellen. Von den insgesamt 3.500 Wohnungen die zusätzlich zum Ersatzneubau benötigt werden entfallen 1.900 auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 1.600 auf den Mehrfamilienhausbereich. Die Baulandreserven für beide Segmente belaufen sich auf 430 bzw. 700 Wohneinheiten. Selbst die Aktivierung und Ausweisung aller weiteren durch die Hansestadt Lübeck erfassten Potenzialflächen würde nicht ausreichen, den zusätzlichen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu decken. Hier müssten zusätzliche Anstrengungen in Form einer Baulandoffensive unternommen werden, um weitere Flächen für den Wohnungsneubau zu aktivieren.

Wohnbauland-angebote im Umland von Lübeck

Eine Internetrecherche zu kommunalen Wohnbauflächen in den unmittelbar benachbarten Umlandgemeinden von Lübeck, die sich aktuell in der Vermarktung befinden, hat insgesamt rund 140 Bauplätze für Eigenheime sowie rund 100 ungebundene Grundstücke ergeben (vgl. folgende Auflistung):

- Krummesse, B Plan Nr. 12 (27 Einfamilienhäuser)
- Lüdersdorf, Flohmarktgelände in Herrnburg (44 Einfamilienhäuser)
- Niendorf, Wohnpark Lübeck-.Niendorf (31 Einfamilienhäuser)
- Pogeez, am nördlichen Ortsausgang (28 Einfamilienhäuser)
- Selmsdorf, Dr.-Leber-Str. (8 Einfamilienhäuser)
- Wesenberg, Neubaugebiet Stubbendorf (106 Grundstücke)

Die Baulandpreise liegen zwischen 80 und 180 Euro/m².

Konurrenz nur im Einfamilien-haussegment

Für die Hansestadt Lübeck stellen Wohnbaulandangebote im Umland eine Konkurrenz dar. Eine Konkurrenzsituation zwischen Lübeck und dem Umland besteht derzeit aus Lübecker Sicht nur im Segment der Einfamilienhäuser. Dies zeigten auch die Wanderungsanalysen, die in der Vergangenheit einen negativen Saldo, bei den 35- bis unter 45-Jährigen – der Gruppe der klassischen Eigentumsbildner – ergaben. Je größer die Preisunterschiede der Angebote in Lübeck und im Umland sind, desto stärker fallen Sie als Entscheidungskriterium bei der Wohnstandortwahl ins Gewicht. Daher muss sich die Hansestadt Lübeck bei der Bereitstellung kommunaler Wohnbaulandangebote mit den Preisen im Umland auseinandersetzen und ggf. Preisnachlässe gewähren, um eine Abwanderung junger Familien in das Umland zu verhindern. Größere Bauvorhaben im Mehrfamilienhaussegment im direkten Umland befinden derzeit nicht in der Vermarktung, so dass im diesen Segment keine Konkurrenz besteht.

VERGLEICH DER FOLGEKOSTEN BEI INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG 5.3

Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der begrenzten Ressource Boden sowie der finanziellen Situation vieler Städte und Gemeinden, gewinnt die Abwägung von Innen- gegenüber Außenentwicklungen bei Wohnbauflächen zunehmend an Bedeutung. Wichtigster Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen gegenüber einer Ausdehnung von netzgebundenen Medien und infrastrukturellen Einrichtungen, die entsprechende Folgekosten nach sich ziehen.

Insbesondere große, verdichtete Städte stehen zunehmend vor einem Dilemma. Zum einen profitieren sie vom Wunsch der Menschen nach kürzeren Wegen, der wieder mehr Menschen aus dem Umland in die Städte zieht und einen Anstieg der Nachfrage nach urbanen Wohnformen mit sich bringt. Zum anderen sind in der Vergangenheit junge Familien aufgrund des preisgünstigen Angebotes an Wohnbauland bzw. den Gegebenheiten in das Umland abgewandert. Die Kernstädte können quantitativ und qualitativ nur schwer mit diesen Angeboten konkurrieren. Das günstige Baulandangebot in den Umlandgemeinden provoziert daher eine gegenläufige Wanderungsbewegung von der Stadt in das Umland. Trotzdem ist die Hansestadt bemüht, für junge Lübecker Familien ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben bzw. wieder zu werden und entsprechende Angebote zu unterbreiten, nicht zuletzt weil diese für die Kommune auch Einnahmen bedeuten. Meist ist dies nur durch eine zusätzliche Ausdehnung der Siedlungsfläche realisierbar.

Dies wiederum kann für die Kommunen vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung hohe Folgekosten durch die Ausdehnung von infrastrukturellen Einrichtungen und netzgebundenen Medien bedeuten. Andererseits werden vorhandene Infrastrukturen in älteren Siedlungsbereichen aufgrund des demografischen Wandels nicht mehr ausgelastet.

Das bedeutet, die Hansestadt Lübeck steht vor der Herausforderung unter Berücksichtigung dieser Vielzahl von Rahmenbedingungen bedarfsgerechte Wohnbauflächenangebote am Markt zu platzieren, um zum einen den Nachfragern gerecht zu werden und zum anderen eine siedlungsstrukturelle und finanziell nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Einen wichtigen Anhaltspunkt dazu kann die Betrachtung der Folgekosten einer Innen- gegenüber einer Außenentwicklung liefern.

Festlegung der Kostenfaktoren

Für den Vergleich von Folgekosten werden beispielhaft eine Potenzialfläche im Außenbereich („Neue Teutendorfer Siedlung“) und eine Fläche im integrierten Innenbereich Lübecks („Johannes-Kepler-Schule“) als potenziell zu entwickelndes Neubaugebiet betrachtet. Auf Grundlage der Zahl der realisierbaren Wohneinheiten, differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, wird die Anzahl der potenziellen Einwohner kalkuliert. Im ersten Schritt der Kostenschätzung werden die notwendigen Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen aufgeführt und mit aktuell gültigen Kostensätzen belegt. Möglicherweise anfallende Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb der Kalkulation nicht berücksichtigt. Die Kosten werden als absolute Werte dargestellt. Für die bessere Vergleichbarkeit werden zusätzlich Kennwerte pro Einwohner und pro Wohneinheit gebildet. In dieser Betrachtung werden folgende Kostenfaktoren berücksichtigt:

- Grundstücksankauf
- Schaffung von Baurecht
- Rückbaukosten
- Herstellung technischer Infrastruktur
- Betrieb und Unterhalt technischer Infrastruktur
- Herstellung sozialer Infrastruktur
- Personalkosten, laufender Sachaufwand und Investitionskosten für soziale Infrastruktur

Grunderwerb

Die zu erwartenden Grundstückskosten werden auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck sowie Daten der GEWOS-eigenen Immobilienmarktanalyse IMA® ermittelt. Dabei wird für die im Innenbereich liegende Fläche als später erzielbarer Grundstückswert der Wert der umliegenden Grundstücke angenommen. Die Fläche im Außenbereich ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem geringeren Grundstückswert gegenüber erschlossenem Wohnbauland. Ein Ankauf zu diesem Preis erscheint unrealistisch. Daher wird der aktuelle Grundstückswert und Ankaufspreis auf Basis des zu erwartenden Preises als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland kalkuliert.

Schaffung von Bau- und Planungsrecht

Die Kalkulation der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Basis der HOAI. Die Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb bzw. die Erstellung eines Rahmenplanes werden pauschal angenommen.

Bau und Unterhalt technischer Infrastruktur

Für die Betrachtung der Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten der technischen Infrastruktur wird als Grundlage ein Erschließungsprinzip (innere bzw. äußere Erschließung), je nach Grundstücksgröße und vorhandener Erschließung, für die jeweilige Potenzialfläche angenommen. Auf dieser Basis werden benötigte Längenwerte für die netzgebundenen Medien (Verkehrserschließung, Strom-, Wasser-, Gasversorgung und Abwasserentsorgung) festgelegt und mit aktuellen Kostensätzen belegt. Damit lassen sich zum einen die Herstellungskosten ermitteln, aber auch die Folgekosten für den Betrieb und den Unterhalt der technischen Infrastruktur. Da für die Folgekostenermittlung nur der Zeitraum bis 2025 betrachtet wird, spielt der Ersatz- und Erneuerungsbedarf noch keine Rolle.

Bereitstellung sozialer Infrastruktur

Die Kalkulation der Kosten für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur erfolgt mit Hilfe der aus der angenommenen Zahl der Einwohner abgeleiteten Zahl der Kinder, die die Potenzialflächen bewohnen. Bei der Betrachtung über den Zeitraum von 15 Jahren werden die demografische Entwicklung sowie die generelle Alterung zugrunde gelegt. Anschließend erfolgt die Berechnung auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes zu Bildungsausgaben und zur Finanzierung von Kindertageseinrichtungen. Enthalten sind darin die Personalkosten, laufende Sachaufwendungen und Investitionsausgaben.

Einnahmen

Im zweiten Schritt werden den kumulierten Ausgaben über den Zeitraum von 15 Jahren die Einnahmen gegenübergestellt. Folgende Faktoren werden dabei berücksichtigt:

- Verkauf kommunaler Grundstücke
- Laufende Steuereinnahmen

Verkauf kommunaler Grundstücke

Beim Verkauf der Grundstücke werden als Basis für die Berechnung der Erlöse die Nettowohnbauflächen und die Bodenrichtwerte umliegender Grundstücke zugrunde gelegt.

Laufende Steuereinnahmen

Für die Einnahmenseite werden darüber hinaus die laufenden Steuereinnahmen für die Hansestadt Lübeck geschätzt. Die Prämisse dabei ist, dass durch das Neubauangebot zusätzliche Einwohner gewonnen werden. Dies kann sowohl auf den Potenzialflächen direkt, als auch in Wohnungen, die durch einen Umzug bereits in Lübeck wohnender Haushalte in das Neubaugebiet frei geworden sind, erfolgen. Als Einnahmen aus Steuern werden die Gewerbesteuer, Einkommenssteuer und Schlüsselzuweisungen betrachtet.

Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben

Abschließend werden die Einnahmen- und Ausgabenseite gegenüber gestellt und bilanziert. Daran anschließend erfolgt eine vergleichende Betrachtung der Effekte von Innen- gegenüber Außenentwicklung bezogen auf die kommunalen Finanzen.

Auswahl der Flächen

Bei den beiden betrachteten Flächen handelt es sich erstens um das 5 ha große Areal der Johannes-Kepler- Schule im Stadtteil St. Gertud als Beispiel für die Innenentwicklung (nachfolgend Fläche 1 genannt) und zweitens um die „Neue Teutendorfer Siedlung“ im Stadtteil Travemünde mit ca. 21 ha als Beispiel für die Außenentwicklung, welche die Neuerschließung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bedeutet (nachfolgend Fläche 2 genannt). Auf

der ersten Fläche sind 105 Wohneinheiten vorgesehen, wovon geschätzt 45 in Ein- und 60 in Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollen. Anhand dieser Daten werden insgesamt 205 Einwohner für die Kalkulation zugrunde gelegt, wovon 33 Kinder sind. Auf der Fläche 2 sind derzeit ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen (insgesamt 240 WE). Umgerechnet bedeutet dies 542 Einwohner, davon 87 Kinder.

Vergleich der Kosten für den Grunderwerb

Die Grundstückskosten der beiden Potenzialflächen sind komplett unterschiedlich (Abb. 55). Grundstückskosten fallen nur für Fläche 2 an, da sich Fläche 1 bereits in städtischem Besitz befindet. Der Vergleich der Bodenrichtwerte zeigt, dass in der integrierten Lage deutlich höhere Kosten pro Quadratmeter anfallen als im Außenbereich, da diese als Rohbauland kalkuliert wurde. Die Höhe der Kosten wird allerdings dadurch relativiert, dass in Folge der Neuerschließung eine deutliche Wertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist bei Fläche 1 nicht der Fall. Generell fallen beim Ankauf von innerstädtischen Flächen pro Quadratmeter deutlich höhere Kosten und geringere Wertsteigerungsmöglichkeiten an als im Außenbereich. Auf den ersten Blick kann dies ein Projekt zur Innenentwicklung nachteilig erscheinen lassen. Wichtig ist dabei aber eine weitergehende Betrachtung von Folgekosten.

	Johannes-Kepler-Schule (105 WE, 45 EFH, 50 MFH)	Neue Teutendorfer Siedlung (240 WE, 240 EFH)
1. Grundstücksankauf	- *	11.500.000 Euro (21.200)
2. Planungskosten	38.500 Euro (190 Euro)	83.500 Euro (150 Euro)
3. Rückbaukosten	330.000 Euro (1.600 Euro)	-
4. Herstellungskosten technische Infrastruktur	1.387.000 Euro (6.800 Euro)	6.005.800 Euro (11.100 Euro)
5. Betrieb und Unterhalt technische Infrastruktur	194.000 Euro (950 Euro)	860.610 Euro (1.600 Euro)
6. Ausgaben Bildung und Kinderbetreuung	3.004.398 Euro (14.650 Euro)	7.677.906 Euro (14.150 Euro)
Gesamtkosten (inkl. Folgekosten 15 Jahre)	4.954.060 Euro (24.150 Euro)	26.124.786 Euro (48.206 Euro)

In Klammern = Kosten pro potenziellem Einwohner
* nicht berücksichtigt, da sich die Fläche bereits in städtischem Besitz befindet

Abb. 55: Kurzfassung der Ausgaben des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Planungskosten sind vergleichbar

Die Planungskosten werden mit Hilfe der HOAI kalkuliert und richten sich unter anderem nach der Fläche des Planungsgebietes. Dies erklärt die unterschiedlich hohen absoluten Kosten. Betrachtet man allerdings die Kosten umgelegt auf Einwohner und Wohneinheiten wird deutlich, dass diese etwa gleich groß sind. Planungskosten sind daher kein Faktor, mit dem man die Vorteilhaftigkeit einer Innen- gegenüber einer Außenentwicklung bewerten kann.

Innenentwicklung verursacht Rückbaukosten

Da Fläche 1 noch mit einer Schule und einem Sportplatz bebaut ist, sind Rückbaukosten anzusetzen. Dafür wurde die Bruttogrundfläche ermittelt und mit einem Kostenkennwert belegt. Die Abrisskosten belaufen sich auf ca. 330.000 Euro. Dies entspricht allerdings nur ca. sieben Prozent der Gesamtkosten. Für die zweite Potenzialfläche fallen keine Rückbaukosten an, da die Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Herstellungskosten technische Infrastruktur

Die deutlichsten Unterschiede zwischen der Innen- und der Außenentwicklung sind bei den Herstellungskosten für technische Infrastruktur, vor allem aber auch bei den Folgekosten für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung festzustellen. In der Herstellung fallen für Fläche 1 ca. 1,4 Mio. Euro an und für Fläche 2 ca. 6,0 Mio. Euro. Legt man die Gesamtkosten auf die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten um, sind die Kosten für Fläche 2 mehr als viermal so hoch wie bei Fläche 1. Gleiches gilt auch bezogen auf die Zahl der Bewohner (siehe Anhang). Pro potenziellem Einwohner entstehen Herstellungskosten für die technische Infrastruktur von 6.800 bzw. 11.100 Euro. Die Gründe für die deutlich höheren Kosten sind die Stadtrandlage und die Größe der Fläche 2, was deutlich längere Erschließungsstränge notwendig macht. Zusätzlich dazu kann bei Fläche 1 deutlich mehr vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Lange Hauptstränge und Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Weiterhin beeinflusst die höhere Bebauungsdichte von Fläche 1 die Kosten maßgeblich. D. h. die höhere Bebauungsdichte lässt kürzere und besser genutzte Leitungen zu und ermöglicht eine moderatere Kostengestaltung. Ergänzt wird dieser Vorteil durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die deutlich längeren Erschließungsstränge verursachen nicht nur sehr hohe einmalige Kosten in der Herstellung. Nach Fertigstellung fallen im Jahresrhythmus Kosten für den laufenden Betrieb und den Unterhalt an. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren fällt für Fläche 2 mehr als das Vierfache an Kosten für den laufenden Betrieb an. Vergleicht man die Kennwerte pro Wohneinheit und pro Einwohner miteinander entstehen bei Fläche 1 nur halb so hohe Unterhaltskosten. Je größer der Betrachtungszeitraum ist, desto weiter werden sich diese Werte auseinander entwickeln. Besonders betont werden muss an dieser Stelle, dass Ersatz- und Erneuerungskosten nicht betrachtet wurden, da diese frühestens nach 20 bis 30 Jahren anfallen. Langfristig fallen Kosten an, die mit den Herstellungskosten in etwa vergleichbar sein sollten.

Soziale Infrastruktur

Für die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) unterscheiden sich die tatsächlich anfallenden Kosten deutlich voneinander. Der Grund dafür sind allerdings ausnahmslos die höhere Einwohnerzahl und damit die größere Zahl der Kinder und Jugendlichen bei Fläche 2 gegenüber Fläche 1. Die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sind in beiden Fällen bereits heute in unmittelbarer Nähe zu den Potenzialflächen vorhanden. Bei der Kalkulation der Kosten wurde davon ausgegangen, dass die Betreuungsplätze in vollem Umfang neu bereitgestellt werden müssen. Sollten die Kinder und Jugendlichen ausschließlich vorhandene Betreuungsplätze nutzen und deren Auslastung verbessern, reduzieren sich die Kosten deutlich. Dies konnte jedoch nicht quantifiziert werden, da bestehende Variable (endgültige Baugebietsgröße, Zeitpunkt der Realisierung) das Ergeb-

nis und mögliche Schlussfolgerungen stark beeinflussen. Gegebenenfalls sind eine zusätzliche Kindergartengruppe oder ein ganzer Kindergarten notwendig. Durch die Verteilung der Kinder auf verschiedene Schultypen sollten die zusätzlichen Schüler in den bisherigen Einrichtungen untergebracht werden können.

	Johannes-Kepler-Schule	Neue Teutendorfer Siedlung
1. Verkauf kommunaler Grundstücke	6.500.000 Euro (31.700 Euro)	20.300.000 Euro (37.450 Euro)
2. Laufende Steuereinnahmen	2.858.827 Euro (13.950 Euro)	7.668.461 Euro (13.950 Euro)
Gesamteinnahmen	9.358.827 Euro (45.550 Euro)	27.858.461 Euro (51.400 Euro)

Abb. 56: Kurzfassung der Einnahmen des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Einnahmen durch Grundstücksverkauf

Auf der Einnahmenseite wurden als erstes die Verkaufserlöse für die Baugrundstücke betrachtet. Das Nettowohnbauland wurde dabei mit den Bodenrichtwerten verrechnet und als Verkaufserlös angenommen. Fläche 1 erbringt danach ca. 6,5 Mio. Euro, die aufgrund der Besitzverhältnisse nicht in die Ausgabenbetrachtung eingeflossen sind. Innerhalb dieser Betrachtung sind sie ein reiner Gewinn. Tatsächlich sollten allerdings die ursprünglichen Grundstückskosten berücksichtigt werden, um eine tatsächliche Vergleichbarkeit herzustellen. Die Einnahmen von Fläche 2 liegen bei 20,3 Mio. Euro. Dies liegt vor allem an der Größe der Fläche und an der Wertsteigerung durch die Erschließungsmaßnahmen von 55 auf 145 Euro/m².

Steuereinnahmen

Als weitere Einnahmen sind Steuern durch die zusätzlichen Einwohner in die Betrachtung einzubeziehen. Konkret wurden die Gewerbe- und Einkommenssteuer sowie Schlüsselzuweisungen für einen Zeitraum von 15 Jahren geschätzt (siehe Anhang). Danach betragen die Steuereinnahmen für Fläche 1 ca. 2,9 Mio. Euro. Die Bewohner von Fläche 2 erbringen im gleichen Zeitraum etwa 7,6 Mio. Euro für die Hansestadt Lübeck.

	Johannes-Kepler-Schule	Neue Teutendorfer Siedlung
1. Ausgaben	4.954.060 Euro	26.124.786 Euro
2. Einnahmen	9.358.827 Euro	27.858.461 Euro
Bilanz	4.404.768 Euro	1.730.675 Euro

Abb. 57: Kurzfassung der Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben

Stellt man die Einnahmen und Ausgaben aus den beiden potenziell zu entwickelnden Bauflächen gegenüber, kann mit beiden Projekten innerhalb des Betrachtungszeitraums ein positives Ergebnis erzielt werden. Im Fall der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule sind dies ca. 4,4 Mio. Euro. Bei Fläche 2

sind es ca. 1,7 Mio. Euro. Insbesondere durch die unterschiedlichen Besitzverhältnisse und die dadurch ungleichmäßig verteilten Kosten und Einnahmen sind unterschiedliche Ausgangsbedingungen gegeben, die Auswirkungen auf die Bilanzergebnisse haben und eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer ermöglichen.

Innen- vs. Außenentwicklung Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Der oben beschriebene Kostenvergleich von Innen- gegenüber der Außenentwicklung von Wohnbebauung in der Hansestadt Lübeck sollte nicht als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl zur Entwicklung einer dieser beiden Flächen verstanden werden. Angesichts der Heterogenität der Merkmale beider Flächen und der Lage in unterschiedlichen Teilräumen des Lübecker Wohnungsmarktes können nur verschiedene Entwicklungsperspektiven und -tendenzen aus dieser Gegenüberstellung abgelesen werden.

Einer der wichtigsten Faktoren in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Tragbarkeit von Folgekosten sind die Grundstückskosten. Der vergleichsweise hohe Preis und die geringen Wertsteigerungsmöglichkeiten können dazu beitragen, dass Projekte der Innenentwicklung weniger rentabel erscheinen. Die deutlich höheren Folgekosten für Infrastruktur in der Außenentwicklung können allerdings diese Nachteile wieder auffangen und langfristig aufwiegen. Außenentwicklung ist in Herstellung, Unterhalt und Betrieb technischer Infrastruktur deutlich teurer, da nicht auf vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann und die Bebauungsdichte sehr viel niedriger ist als im Innenbereich. D. h. bei der Innenentwicklung profitiert die Kommune kostenseitig von einer höheren Bebauungsdichte im Vergleich zur Außenentwicklung. Weiterhin können in integrierten Bereichen zumindest teilweise vorhandene Infrastrukturen genutzt werden und dehnen das Netz nicht zusätzlich aus. Größere Netze, wie sie in gering verdichteten Baugebieten im Außenbereich vorkommen, werden langfristig besonders bei Erneuerungs- und Ersatzbedarf zusätzliche hohe Kosten in der Größenordnung der Herstellungskosten verursachen. Insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem Ziel, sparsam mit Ressourcen umzugehen und eine nachhaltige Entwicklung durch eine kompakte Siedlungsstruktur anzustreben, erscheint eine Fokussierung auf die Innenentwicklung sinnvoll. In einer Abwägung beider Entwicklungsperspektiven sollten großflächige Neuausweisungen im Außenbereich kritisch geprüft werden. Der Schwerpunkt sollte auf innerstädtischen Flächen, Ertüchtigung vorhandener Wohnungsbestände und dem Ersatzneubau nicht mehr zeitgemäßer Bestände liegen.

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSMARKTPROGNOSE“

- 2010 ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
- Bis 2025 Nachfrageüberhänge (Ersatz- und Zusatzbedarf) je nach Prognosevariante von 1.100 bis 7.650 WE ohne bzw. 3.200 bis 9.750 WE inkl. Fluktuationsreserve
- Ersatzneubau kann in der Regel auf bereits vorhandenen Flächen realisiert werden
- Für Zusatzbedarf müssen bislang nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen entwickelt werden
- Zusatzbedarf nur in oberer Prognosevariante (850 WE in Einfamilienhäusern bis 2025)
- Potenzialflächen mit Bebauungsplan sind in der oberen Variante nicht ausreichend, daher gibt es einen zusätzlichen Flächenbedarf für rund 400 WE

HANDLUNGSBEDARF:

- Ersatzneubau ist wichtig, um vorhandene Wohnquartiere an die zukünftige Nachfrage anzupassen
- Wenn die obere Variante erreicht wird, müssen Flächen für 400 zusätzliche Einfamilienhäuser bis 2025 bereitgestellt werden
- Schrittweise kleinteilige Entwicklung um Fehlplanung zu vermeiden
- Effizienter Umgang mit kommunalen Finanzmitteln, daher sollte der Fokus auf der Innenentwicklung liegen
- Vorteil: Auslastung vorhandener Infrastruktur

6

ANALYSE FÜR DAS PREISGÜNSTIGE WOHNUNGSMARKT-SEGMENT

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum für die Hansestadt Lübeck durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Die Bilanzierung der Wohnungsmarkt- und Haushaltsprognose in Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass es derzeit einen Angebotsüberhang von rund 2.450 Wohnungen gibt und der Markt somit als ausgeglichen beschrieben werden kann. Inwiefern es auch für die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum („Geringverdiener“) ausreichend preisgünstigen Wohnraum gibt, wurde auf Basis dieser Vertiefungsanalyse ermittelt. Gegenstand ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Bestand und Bedarf wird deutlich, ob insgesamt bzw. für einzelne Haushaltsgrößen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

6.1 BERECHNUNGSMETHODIK

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da zusätzlich zu den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistischen Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung (Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung) und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken (u. a. Mikrozensus Schleswig-Holstein) basieren.

Bestandsermittlung

Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz als zentrales Kriterium

Als zentrales Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsbestandes wurden die in der Hansestadt Lübeck aktuell gültigen Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz (Wohngeldhöchstbeträge) zugrunde gelegt. Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens (§ 1 Abs. 1 WoGG). Damit ist es Aufgabe des Wohngeldes, unter anderem Geringverdienern, die ihren Lebensunterhalt aus eigenen Einkünften bestreiten, sowie Personen mit niedriger Rente die Finanzierung ihrer Wohnkosten zu gewährleisten, ohne dabei in die Abhängigkeit weiterer sozialer Hilfen zu geraten.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss gezahlt. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Einkommens des Haushaltes und von der Höhe der zuschussfähigen Miete.

Definition der Wohngeldhöchstbeträge

Bei der Höhe der zuschussfähigen Miete sind neben dem vereinbarten Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen, Untermietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen weitere Kosten zu berücksichtigen. Zu den Mieten nach dem Wohngeldgesetz gehören beispielsweise ebenfalls die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie der Treppenbeleuchtung. Nicht zu den Mieten laut Wohngeldgesetz hingegen zählen beispielsweise die Heizkosten insgesamt und die Kosten für Warmwasserversorgungsanlagen sowie Untermietzuschläge oder die Vergütungen für die Überlassung von Möbeln oder die Nutzung einer Garage.

Mietstufen in Abhängigkeit vom Mietniveau

Die Höhe der zuschussfähigen Miete ist weiterhin von der Zugehörigkeit zu einer Mietstufe abhängig. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern und die (Rest-)Kreise (mit allen Gemeinden unter 10.000 Einwohnern) gehören entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietenstufe an. Insgesamt gibt es deutschlandweit sechs Mietstufen. Lübeck gehört der Mietstufe 4 an, was bedeutet, dass die Mieten leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegen. Kiel hingegen ist – wie auch Hamburg – der höheren Mietstufe 5 zugeordnet. Flensburg weist ein niedrigeres Mietniveau auf und gehört der Mietstufe 3 an.

Berücksichtigung der Wohnungsgrößen

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als geeignet zu beurteilen ist, orientiert sich in erster Linie an den Wohngeldhöchstbeträgen. Gleichwohl muss eine Wohnung eine gewisse Größe aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. So ist beispielsweise eine Wohnung von unter 50 m² für einen Zweipersonenhaushalt in der Regel weniger passend als für einen Singlehaushalt. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Tab. 5 Kriterien zur Abgrenzung „preisgünstigen Wohnraums“ (Wohngeldhöchstbeträge) in Lübeck

Haushaltsgröße	Obergrenze der Wohngeldhöchstbeträge	Größe der Wohnung
1 Person	358 €	bis 50 m²
2 Personen	435 €	über 50 m² bis 60 m²
3 Personen	517 €	über 60 m² bis 75 m²
4 Personen	600 €	über 75 m² bis 85 m²
5 Personen	688 €	über 85 m²
Jede weitere Person	83 €	10 m²

© GEWOS

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen in Lübeck ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes erhobenen Daten der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestands wurden die Ergebnisse der Inseratsauswertung genutzt.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand Lübecks hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Hansestadt Lübeck vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken (zum Beispiel Mikrozensus) vorgenommen.

Bedarfsermittlung

Definition des Bedarfs

Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum, also derjenigen Haushalte in der Hansestadt Lübeck, die auf preisgünstigen Wohnungsbestand angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Lübeck als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tab. 3 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auf diese Weise umfasst die Analyse nicht nur die, der Statistik bekannten, Tranfermittelempfänger, sondern auch die typischen Geringverdienerhaushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf das Jahresbruttoeinkommen, das jedoch um verschiedene Freibeträge verringert werden kann. Beispielsweise sind Pauschalen für Werbungskosten ebenso vorgesehen wie prozentuale Abzüge für die Zahlung der Einkommenssteuer sowie der Krankenversicherungs-, Lebensversicherungs- und Rentenversicherungsbeiträge.

Tab. 6 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*

Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
3 Personen	27.200 €
4 Personen	32.800 €
5 Personen	38.400 €

* gemäß § 8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO

© GEWOS

Bedarfsermittlung auf Basis von Haushaltsbefragung

Zur Berechnung der Anzahl der Lübecker Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes (vgl. Kapitel 4.5) in Lübeck durchgeführt wurde, zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen verwendet.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum

Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

BESTAND AN PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM 6.2

69.600 preisgünstige Mietwohnungen

Insgesamt konnten in Lübeck 69.600 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 91 %. Somit erfüllen neun von zehn Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf die Wohngeldhöchstbeträge und Größe.

Differenzierung nach Haushaltsgröße

Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 67 % (über 85 m²) und 97 % (bis 50 m²), grundsätzlich ist der Anteil bei kleineren Wohnungen höher als bei den großen Wohnungen.

Tab. 7 Preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Lübeck (Wohngeldhöchstbeträge)

Haushaltsgröße	Wohngeldhöchstbeträge	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	358 €	bis 50 m²	21.800	21.200	97 %
2 Personen	435 €	über 50 bis 60 m²	16.300	15.300	94 %
3 Personen	517 €	über 60 bis 75 m²	20.500	19.200	94 %
4 Personen	600 €	über 75 bis 85 m²	7.900	7.000	88 %
5 Personen	688 €	über 85 m²	10.400	6.900	67 %
Insgesamt			76.900	69.600	91 %

© GEWOS

Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft bzw. Mietobergrenzen (MOG)

Unter Berücksichtigung der Wohngeldhöchstbeträge ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck mit rund 91 % hoch. Im Vergleich dazu führt die Berücksichtigung laut den für Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII gültigen schlüssigen Konzept für die Kosten der Unterkunft statt der Wohngeldhöchstbeträge aufgrund einer niedrigeren Mietobergrenze (MOG) (vgl. Tab. 7) zu geringeren Quoten. Der An-

teil der preisgünstigen Wohnungen insgesamt liegt bei 68 % statt den 91 % bei Berücksichtigung der Wohngeldhöchstbeträge. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 37 % (über 85 m²) und 77 % (bis 50 m²).

Tab. 8 Preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Lübeck (MOG) Stand 2012

Haushaltsgröße	Mieten (MOG)	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	258 €	bis 50 m²	21.800	16.800	77 %
2 Personen	309 €	über 50 bis 60 m²	16.300	10.700	66 %
3 Personen	390 €	über 60 bis 75 m²	20.500	15.800	77 %
4 Personen	462 €	über 75 bis 85 m²	7.900	5.500	69 %
5 Personen	520 €	über 85 m²	10.400	3.800	37 %
Insgesamt			76.900	52.600	68 %

© GEWOS

6.3 BEDARF AN PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

46 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 33.500 Lübecker Mieterhaushalte einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 46 % und bezogen auf alle Haushalte (inklusive Eigentümer) 30 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern sind häufig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben mit 22.100 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenmieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 57 %. Von den insgesamt 33.500 „preissensiblen" Mieterhaushalten sind fast zwei Drittel Einpersonenhaushalte. Die Dominanz der Einpersonenhaushalte, die einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben, zeigt sich auch in der Wohnraumvermittlung. Die Bestandsauswertung von Juli 2012 zeigt, dass rund 61 % der registrierten Haushalte Einpersonenhaushalte sind.

Zielgruppenspezifische Bedarfe

Bezugnehmend auf die Zielgruppen in Kapitel 4.5 ist bei den preisgünstigen Nachfragern nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte insbesondere die Zielgruppe der Studenten / Auszubildenden / Starterhaushalte und zum Teil auch die Gruppe der Senioren zu nennen. Zudem sind die Alleinerziehenden in den Haushalten mit zwei oder mehr Personen als wichtige Zielgruppe zu berücksichtigen.

Tab. 9 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Lübeck

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Miethaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	38.500	22.100	57 %
2 Personen	23.600 €	21.600	7.000	32 %
3 Personen	27.200 €	7.100	2.100	29 %
4 Personen	32.800 €	4.000	1.500	37 %
5 Personen	38.400 €	1.200	800	66 %
Insgesamt		72.500	33.500	46 %

© GEWOS

BILANZ FÜR DEN PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

6.4

Ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand

Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 36.100 Wohneinheiten. Den 33.500 Bedarfen stehen 69.600 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig, da jeder Haushaltstyp auf den spezifischen Wohnungsbestand angewiesen ist.

Bedarfsüberhang bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Ein Bedarfsüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 22.100 Haushalten stehen lediglich 21.200 Wohnungen zur Verfügung. Bei den Singlewohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 900 Wohneinheiten. Diese verschärft sich, wenn statt der Höchstbeträge für Mieten laut dem Wohngeldgesetz die Mietobergrenzen für Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII berücksichtigt werden auf einen Nachfrageüberhang von 5.300 Wohnungen. Aufgrund zum Teil geringerer Mieten ist es für einen Singlehaushalt jedoch auch möglich, eine Wohnung anzumieten, die innerhalb der Wohngeldhöchstbeträge bis 358,00 Euro liegt aber eine Wohnfläche von über 50 m² aufweist. Rund 83 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 60 m² weisen einen Mietpreis von unter 358,00 Euro auf. Das bedeutet, dass insgesamt rund weitere 13.600 Wohnungen einen Mietpreis von unter 358,00 Euro aufweisen und entsprechend von Singlehaushalten bezogen werden könnten.

Bestandssüberhänge bei mittleren und größeren Wohnungen

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden. Den rund 11.400 Bedarfen steht ein Wohnungsbestand von rund 48.400 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und daher aktuell nicht auf dem Markt verfügbar sind. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

Tab. 10 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Lübeck (Wohngeldhöchstbeträge)

Haushalt	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbeträge	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	bis 50 m²	358 €	22.100	21.200	-900
2 Personen	über 50 bis 60 m²	435 €	7.000	15.300	8.300
3 Personen	über 60 bis 75 m²	517 €	2.100	19.200	17.100
4 Personen	über 75 bis 85 m²	600 €	1.500	7.000	5.500
5 oder mehr Personen	über 85 m²	688 €	800	6.900	6.100
Insgesamt			33.500	69.600	36.100

© GEWOS

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in der Tab. 9 zeigt – unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz –, wie viele preisgünstige Wohnungen es in der Hansestadt Lübeck gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft liefern für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbestände und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei Neuvertragsmieten angewandt auf den Bedarf und den Bestand geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der preisgünstigen Nachfrager, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind.

Angebotsüberhang in allen Größenklassen

In der Hansestadt Lübeck kommen jedes Jahr rund 7.000 Wohnungen des preisgünstigen Segmentes auf den Markt und jährlich suchen rund 3.600 preisgünstige Nachfrager eine neue Wohnung. Das bedeutet, dass das Angebot die Nachfrage um 3.400 übersteigt. Eine positive Bilanz zeigt sich hierbei in allen Wohnungsgrößenklassen und entsprechend für jede Haushaltsgröße. Bei den Einpersonenhaushalten ist die Bilanz allerdings annähernd ausgeglichen. Den 2.500 Nachfragern stehen 2.600 Wohnungsangebote gegenüber. Die leicht positive Bilanz relativiert sich deutlich unter der Berücksichtigung, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und von den Vermietern als Kunden teilweise bevorzugt werden.

Tab. 11 Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Lübeck

Haushalt	Wohnungsgröße	Wohngeldmieten	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	bis 50 m²	358 €	2.500	2.600	100
2 Personen	über 50 bis 60 m²	435 €	700	1.600	900
3 Personen	über 60 bis 75 m²	517 €	200	1.700	1.500
4 Personen	über 75 bis 85 m²	600 €	100	500	400
5 oder mehr Personen	über 85 m²	688 €	100	600	500
Insgesamt			3.600	7.000	3.400

© GEWOS

Ergebnis: Ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand

Sowohl die Bilanz des Bestands und Bedarfs als auch die der Nachfrage und des Angebots sind insgesamt positiv. Obwohl der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte – insbesondere Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte sowie teilweise auch Rentner – den Bestand an kleinen preisgünstigen Wohnungen übersteigt, steht unter Berücksichtigung der Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² auch für die Einpersonenhaushalte ausreichend Wohnungsbestand zur Verfügung.

Handlungsbedarf: Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Auch wenn demnach kein zusätzlicher Neubau von preisgünstigem Wohnraum erforderlich ist, gibt es erheblichen Handlungsbedarf, das vorhandene Angebot in diesem Segment zu sichern. Die derzeitigen Quantitäten an preisgünstigen Wohnungen insgesamt sind nicht nur zu erhalten, sondern auch an die heutigen energetischen Standards anzupassen.

Förderung von energetischen Modernisierungen

Im Zuge energetischer Modernisierungen vorhandener preisgünstiger Wohnungsbestände ist daher die Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln zu prüfen. Energetische Maßnahmen im Bestand führen einerseits häufig zu Mieterhöhungen, andererseits ist jedoch auch die Einsparung der Betriebskosten für den Mieter zu bedenken. Im Rahmen der Analyse zum preisgünstigen Wohnen in der Hansestadt Lübeck wurden die Betriebskosten nicht berücksichtigt. Die Auswertung der wohnungswirtschaftlichen Daten (vgl. Kapitel 3) zeigt, dass im Monat durchschnittlich 1,64 Euro pro m² für die Betriebskosten gezahlt werden. Bei einer Wohnung mit 75 m² Wohnfläche bedeutet dieses weitere Kosten von rund 123 Euro.

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „ANALYSE PREISGÜNSTIGES WOHNUNGSMARKTSEGMENT“

- Positive Gesamtbilanz
- Negative Bilanz bei den Einpersonenhaushalten

HANDLUNGSBEDARF:

- Kein zusätzlicher Neubaubedarf
- Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes
- Anpassung an heutige Standards

7

GESAMTBEWERTUNG DER WOHNUNGSMARKT-SITUATION

Gesamtbewertung als Ausgangsbasis für Konzeptentwicklung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose sowie der Haushaltsbefragungen in Lübeck und dem Lübecker Umland zusammengefasst. Darauf aufbauend werden Potenziale und Entwicklungshemmnisse für den Lübecker Wohnungsmarkt auf Angebots- und Nachfrageseite sowie im Bereich der weichen Standortfaktoren, die Lübeck als Wohnstandort attraktiv machen, herausgearbeitet. Handlungsansätze, die zu einer nachhaltigen Stadt-und Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck beitragen, können so aufgezeigt werden können.

Bezüglich der Haushaltsprognose wird auf die obere Variante abgestellt. Diese wird von GEWOS als realistisch eingeschätzt und wurde als anzustrebendes Ziel festgelegt.

Rahmenbedingungen

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Forschung und Lehre, dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke arbeitsmarktbezogene Verflechtungen mit dem Umland und positiver Pendlersaldo Lübecks deuten auf Zuzugspotenzial für die Hansestadt Lübeck hin

Handlungsbedarf: Da harte Standortfaktoren, wie das Arbeitsplatzangebot, die Wohnstandortwahl entscheidend beeinflussen, müssen der Wirtschaftsstandort Lübeck weiter gestärkt werden und Arbeitsplatzangebote erhalten bzw. zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere für Akademiker geschaffen werden, um Zuzüge nach Lübeck zu generieren.

Wohnungsangebot

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Geringer Leerstand
- Gegenüber dem Umland überdurchschnittliches Miet- und Kaufpreisniveau
- Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer
- Angespannter Markt für Wohneigentum

Handlungsbedarf: Der in Lübeck vorhandene Wohnungsbestand muss nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf Nachfrageveränderungen aufgrund des demografischen Wandels gelegt werden.

Wohnungsnachfrage

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Leichte Haushaltszuwächse bei leichter Bevölkerungsabnahme bis 2025 (Obere Variante)
- Wohnungsmarktrelevante Zielgruppen in Lübeck:
  - Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte
  - Familien
  - Alleinerziehende
  - Single- / Paarhaushalte ohne Kinder
  - Best Ager
  - Senioren

- Wohnwünsche und Lagepräferenzen unterscheiden sich nach Zielgruppen und Einkommensniveau
- Zuzugspotenzial aus dem Umland (insbesondere bei Familien sowie Single- und Paarhaushalten ohne Kinder)

Handlungsbedarf: Um für möglichst viele Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv zu sein, muss in Lübeck ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Preisniveaus vorgehalten werden. Um sich stärker gegenüber dem Umland zu profilieren, bieten sich vor allem Angebote an, die im Umland nicht vorgehalten werden. Hierzu zählen insbesondere urbane Wohnformen.

Wohnungsmarktprognose

Wesentliche Analyseergebnisse:
- 2010 (Basisjahr der Prognose) ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
- 2025 Nachfrageüberhänge von 6.450 WE in der Oberen Variante inkl. Fluktuationsreserve (5.600 WE Ersatzbedarf und 850 WE Zusatzbedarf)

Flächenbedarf kann in Potenzialflächen mit Bebauungsplan nicht gedeckt werden, daher entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für rund 400 Einfamilienhäuser

Handlungsbedarf: Um den Zusatzbedarf zu decken, müssen bis 2025 in Lübeck nach der oberen Variante 850 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus hat der Ersatzneubau eine große Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Er bietet die Chance, vorhandene Wohnquartiere nachfragegerecht weiterzuentwickeln und für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv zu machen.

Analyse preisgünstiger Wohnraum

Wesentliche Analyseergebnisse:
- Insgesamt besteht aktuell in Lübeck quantitativ ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum
- Für Einpersonenhaushalte ist der Markt angespannt

Handlungsbedarf: Der Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Lübeck soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei müssen die vorhandenen Bestände an heutige qualitative Standards angepasst werden. Dafür kommen Bestandsmodernisierungen und / oder Ersatzneubau in Frage.

Entwicklungspotenziale und -hemmnisse differenziert nach Wohnungsnachfrage, -angebot und weiteren Standortfaktoren

Die Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck wird zum einen durch Faktoren des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage bestimmt. Darüber hinaus wirken sich aber auch sonstige weiche und harte Standortfaktoren auf die Wohnungsnachfrage aus. Daher werden die Entwicklungspotenziale und -hemmnisse des Lübecker Wohnungsmarktes differenziert nach Wohnungsangebot, -nachfrage und weiteren Standortfaktoren dargestellt.

Potenziale der Stadt Lübeck

Die im Folgenden genannten Potenziale stellen positive Aspekte der Hansestadt Lübeck dar, die eine positive Wohnungsmarktentwicklung in Zukunft begünstigen. Durch die aufgeführten Aspekte kann sich die Stadt Lübeck als attraktiver Wohnstandort weiter – auch gegenüber den Umlandkommunen – profilieren. Die Stärken der Hansestadt Lübeck liegen in:

Wohnungsangebot
- Differenziertes Wohnungsangebot
- Urbane Wohnqualitäten
- Für Großstädte moderates Mietpreisniveau
- Offensiver Umgang mit dem Thema Wohnen im Alter
- Tatsache, dass Ersatzneubau durch die wohnungswirtschaftliche Akteure als machbar eingestuft und bereits praktiziert wird, dadurch ergeben sich deutliche Aufwertungschancen für bestehende Wohnquartiere, ohne neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen
- Aktive und gut vernetzte Wohnungswirtschaft

Wohnungsnachfrage
- Attraktivität als Wohnstandort für ein breites Spektrum an Zielgruppen
- Zuzugspotenzial von Nicht-Lübeckern vorhanden

Weitere Standortfaktoren
- Gute infrastrukturelle Ausstattung im Bereich des täglichen und längerfristigen Bedarfs
- Vielfältiges kulturelles Angebot
- Umfassendes Bildungsangebot im schulischen und außerschulischen Bereich
- Zahlreiche Naherholungs- und Freizeitangebote
- Alleinstellungsmerkmal historischer Stadtkern

Insbesondere mit der guten infrastrukturellen Ausstattung und den weichen Standortfaktoren hebt sich Lübeck positiv von den Umlandgemeinden, mit denen derzeit die stärkste Konkurrenz um Einwohner besteht, ab. Diese Faktoren sind neben dem urbanen Flair einer Großstadt insbesondere für Starterhaushalte, junge Haushalte ohne Kinder aber auch Best Ager interessant. Aber auch Familien schätzen die urbane Atmosphäre der Hansestadt Lübeck. Das mangelnde, Wohnungsangebot im mittleren Preisniveau für diese Zielgruppe in verkehrlich gut angebundener Lage in vorhandenen Siedlungsgebieten von Lübeck mindert die Attraktivität für diese Zielgruppe derzeit aber noch.

Entwicklungshemmnisse von Lübeck

Die folgend dargestellten Aspekte des Wohnungsangebotes, der -nachfrage schränken eine positive Entwicklung des Lübecker Wohnungsmarktes derzeit noch ein.

Wohnungsangebot
- Zum Teil großer Modernisierungsbedarf in Wohnungsbeständen der 1950er und 1960er Jahre, insbesondere bei privaten Beständen
- Generationenwechsel nicht in allen älteren Eigenheimgebieten ein Selbstläufer
- Für verschiedene Zielgruppen keine adäquaten Wohnungsangebote vorhanden (z. B. Familien mit Wunsch zur Eigentumsbildung)
- Mangel an Bauflächen für Eigenheime in der Vergangenheit
- Höheres Preisniveau bei Baugrundstücken im Vergleich zum Umland

Wohnungsnachfrage
- Abwanderung junger Haushalte nach Abschluss der Ausbildung
- Abwanderung von Familien ins Umland

Weitere Standortfaktoren
- Nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot, insbesondere im höherqualifizierten Bereich
- Multiple Problemlagen in sozial benachteiligten Stadtgebieten

Potenziale für Profilierung als attraktiver Wohnstandort nutzen

Die dargestellten Potenziale der Hansestadt Lübeck sollten zukünftig noch mehr für die positive Imagebildung herangezogen werden. Insbesondere mit der guten infrastrukturellen Ausstattung und den weichen Standortfaktoren hebt sich Lübeck positiv von den Umlandgemeinden, mit denen derzeit die stärkste Konkurrenz um Einwohner besteht, ab. Diese Faktoren sind neben dem urbanen Flair einer Großstadt insbesondere für Starterhaushalte, junge Haushalte ohne Kinder aber auch Best Ager interessant. Darüber hinaus schätzen Familien die urbane Atmosphäre der Hansestadt Lübeck. Das mangelnde Wohnungsangebot im mittleren Preisniveau für diese Zielgruppe in verkehrlich gut angebundener Lage in vorhandenen Siedlungsgebieten von Lübeck mindert die Attraktivität für diese Zielgruppe derzeit aber noch.

Entwicklungshemmnisse abbauen

Die aufgezeigten Entwicklungshemmnisse stellen Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lübeck dar. Derzeit besteht insbesondere Handlungsbedarf in der Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes für ein großes Spektrum an Zielgruppen mit unterschiedlichen Einkommensniveaus. Neben der im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung häufig im Fokus stehenden Gruppe der Familien sollten auch Angebote für Starterhaushalte, Single- und Paarhaushalte, Best Ager und Senioren angeboten werden. Ein differenziertes Wohnungsangebot muss zum einen durch die Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsangebote, zum anderen durch nachfragegerechten Wohnungsneubau erreicht werden.

Stärken- und Schwächen-Analyse um Handlungsbedarfe herauszuarbeiten

Auf Basis der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose werden Stärken und Schwächen auf Angebots- und Nachfrageseite sowie im Bereich der weichen Standortfaktoren, die Lübeck als Wohnstandort attraktiv machen, herausgearbeitet. Auf diese Weise werden Handlungsbedarfe deutlich und zugleich Entwicklungspotenziale aufgezeigt, die zu einer positiven zukünftigen Entwicklung des Lübecker Wohnungsmarktes beitragen können.

Prioritärer Handlungsbedarf: Profilierung als attraktiver Wohnstandort gegenüber dem Umland

Die dargestellten Stärken der Hansestadt Lübeck sollten zukünftig noch mehr für die positive Imagebildung herangezogen werden. Die aufgezeigten Entwicklungshemmnisse geben Hinweise für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lübeck. Folgende Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Lübeck wurden deutlich:

- Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Profilierung als urbaner Wohnstandort mit Qualitäten jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen
- Zielgruppen Best Ager sowie Single- und Paarhaushalte stärker in den Fokus nehmen
- Starterhaushalte dauerhaft an die Stadt binden
- Familien halten
- Breite Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen anbieten
- Nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete
- Innovative Wohnformen ermöglichen
- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten (insbesondere urbanes Wohnen für verschiedene Zielgruppen)



8

HANDLUNGSKONZEPT

Aufbau des Handlungskonzeptes

Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes wurden zunächst grundsätzliche Leitziele für die Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck formuliert. Um diese übergeordneten Leitziele zu erreichen, wurden thematische Handlungsschwerpunkte (Handlungsfelder) festgelegt, für die jeweils Entwicklungsziele festgelegt wurden. In einem weiteren Schritt wurden Empfehlungen erarbeitet, die zur Erreichung der Entwicklungsziele beitragen sollen.

8.1 LEITZIELE

Zwei Leitziele als strategischer Rahmen

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:

- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
- Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025.

Schwerpunktsetzung in sieben thematischen Handlungsfeldern

Um die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck dauerhaft zu stabilisieren und ein für möglichst viele Zielgruppen attraktives Wohnungsangebot bereit zu stellen, werden sieben thematische Handlungsfelder als Handlungsschwerpunkte festgelegt:

- Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten
- Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete
- Bedarfsgerechter Wohnungsneubau
- Stärkung des Innerstädtischen Wohnens
- Altersgerechtes Wohnen ermöglichen
- Erhalt preisgünstiger Wohnangebote
- Profilierung als urbaner Wohnstandort

Die jeweiligen Handlungsfelder und damit auch die Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen sind für unterschiedliche Teilräume des Stadtgebietes relevant

8.2 HANDLUNGSFELDER UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Handlungsfeld „Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten“

Das Handlungsfeld bezieht sich auf bestehende Wohnquartiere im Lübecker Stadtgebiet, die durch eine verdichtete Bauweise und hohe Anteile an Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Quartieren dominieren Mietwohnungsangebote. Diesem Handlungsfeld liegen folgende Entwicklungsziele zu Grunde:

- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
- Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
- Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
- Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen

Das bedeutet, dass der vorhandene Wohnungsbestand an die aktuelle Nachfrage angepasst werden muss und durch ergänzenden Neubau Wohnqualitäten geschaffen werden, die im Bestand nicht vorhanden sind bzw. nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand hergestellt werden könnten. Diese Maßnahmen sollen möglichst ohne zusätzlichen Flächenverbrauch realisiert werden. Folgende Maßnahmen sollen die Zielerreichung unterstützen:

- Basismodernisierungen im Bestand um Mietpreisniveau zu halten, wobei die Realisierbarkeit derzeit durch die Anforderungen der ENEV eingeschränkt wird
- Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände und Ersatzneubau insbesondere für Zielgruppen, die bislang in den Quartieren nicht ausreichend versorgt werden können
- Schaffung von bezahlbaren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auf durch Abriss frei werdenden Flächen ermöglichen
- Quartiersentwicklung in sozial benachteiligten Gebieten weiter unterstützen u.a. durch die Ausweitung von Nachbarschaftsbüros
- Gebiete, in denen sich eine negative Entwicklung (Leerstandsproblematik, soziale Benachteiligung) andeutet, intensiv beobachten (Stadtteilmonitoring), um präventiv handeln zu können

Räumliche Schwerpunkte für dieses Handlungsfeld sind u. a. die Stadtteile Buntekuh und Moisling, die durch größere zusammenhängende Mehrfamilienhausbestände aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt werden.

Handlungsfeld „Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete“

Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren sind Gegenstand dieses Handlungsfeldes. Diese Gebiete durchlaufen gemäß ihres Errichtungsdatums einen entsprechenden Alterungsprozess. Viele der Ersterwerber werden zukünftig altersbedingt nicht mehr in der Lage sein, ohne fremde Unterstützung in ihrer Immobilie alt zu werden. Einige Eigentümer werden Hilfeleistungen in Anspruch nehmen bzw. bauliche Anpassungen durchführen lassen, die das Alltagsleben erleichtern. Ein großer Teil der älteren Bewohner wird ihre Immobilie langfristig an die Nachkommen weitergeben bzw. veräußern. Der anstehende Generationenwechsel vollzieht sich in nachgefragten Wohngebieten von allein, in weniger beliebten Quartieren kann dieser Prozess ohne Unterstützung zu einer negativen Quartiersentwicklung führen, die es aufzuhalten gilt. Als Entwicklungsziele für dieses Handlungsfeld wurden festgelegt:

- Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen
- Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
- Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Grundstücksteilung und Nachverdichtung ermöglichen
- Imagekampagne „Erwerb von Bestandsimmobilien“ durchführen
- Kommunales Zuschussprogramm für Familien, die Bestandsimmobilien erwerben, auflegen
- Wohnberatungsstelle fortführen und das Beratungsspektrum um das Thema altersgerechter Umbau von Eigenheimen erweitern

Ältere Eigenheimgebiete machen einen signifikanten Teil des Lübecker Wohnungsbestandes aus und sind in nahezu jedem Stadtteil vorhanden. Einen Handlungsschwerpunkt stellen insbesondere die Stadtteile Kücknitz und Schlutup dar.

Handlungsfeld „Bedarfsgerechter Wohnungsneubau“

Auch wenn in der Wohnungsmarktprognose nur von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Nachfrage in der Hansestadt Lübeck auszugehen ist, ist Wohnungsneubau in einem gewissen Umfang nötig, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitstellen zu können. Der Umfang des Wohnungsneubaus muss dabei quantitativ so ausgerichtet werden, dass die Marktfähigkeit vorhandener Wohnungsbestände nicht gefährdet wird. Als Entwicklungsziel für dieses Handlungsfeld wurde vor diesem Hintergrund formuliert:

- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten

Wohnungsneubau bis 2025 in Wohneinheiten (obere Variante; inkl. Fluktuationsreserve)		
Wohnungsmarktsegment	Zusatzbedarf	Ersatzbedarf
EFH	850	1.200
MFH	0	4.400

- Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
- Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden

- Schaffung zusätzlicher Baulandangebote für Familien im mittleren Preissegment in Form von Siedlungsarrondierungen (Siedlungsränder)
- Ersatzneubau oder Bebauung von Baulücken und Brachflächen in zentralen Lagen für Miet- und Eigentumswohnungen für Single- und Paarhaushalte und Best Ager
- Errichtung von barrierefreien und -armen Wohnungen für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen in den zentralen Stadtgebieten oder in den Stadtteilzentren
- Realisierung von hochwertigem, innovativem Wohnungsbau in besonders attraktiven Lagen als Leuchtturmprojekte mit überregionaler Strahlkraft

Das Handlungsfeld ist grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet von Lübeck relevant, wobei das Segment, die Wohnform und das Preissegment die möglichen Standorte für die Realisierung bestimmen.

Handlungsfeld „Stärkung des Innerstädtischen Wohnens“

Die Analyseergebnisse haben gezeigt, dass die urbanen Qualitäten der Hansestadt Lübeck in Kombination mit den historischen Strukturen in der Altstadt als besondere Qualitäten bei den Nachfragern wahrgenommen werden. Das Angebot an Wohnungen im Innenstadtbereich ist aber begrenzt und häufig aufgrund der historischen Bausubstanz durch geringe Wohnflächen und viele Barrieren gekennzeichnet. Folgendes Ziel wurde für dieses Handlungsfeld formuliert:

- Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen

Als Maßnahmen wurden festgelegt:

- Entwicklung innerstädtischer Baulücken durch intensive Abstimmung mit Eigentümern forcieren
- Realisierbarkeit von Wohnungsneubau auf innerstädtischen, bislang nicht für Wohnungsbau genutzten Flächen prüfen (gewerblich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen etc.)
- Qualitativ hochwertige Wohnangebote (Eigentum und Miete) für Best Ager und Single-/ Paarhaushalte ohne Kinder schaffen
- Flächensparende Eigentumsangebote für Familien ermöglichen (z. B. Stadthäuser)
- Barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung errichten

Für die Realisierung von Maßnahmen dieses Handlungsfelds eignen sich innenstadtnahe Standorte mit urbanen Strukturen und einer guten Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung.

Handlungsfeld „Altersgerechtes Wohnen ermöglichen“

Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird in Zukunft auch in Lübeck steigen. Damit wird auch der Anteil mobilitätseingeschränkter Personen zunehmen, die auf barrierearme und -freie Wohnungen angewiesen sind oder um den Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen, altersgerechte Wohnungsanpassungen vornehmen müssen. Als Ziele wurden daher definiert:

- Lebenslanges Wohnen in der angestammten Wohnung ermöglichen
- Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten

Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an den Zielen:

- Vorhandene Wohnberatungsstelle, die sich bis Ende 2013 in der Pilotphase befindet, etablieren und weitere Unterstützer finden
- Initiierung eines Beratungsangebotes zum Themenfeld Altersgerechte Anpassung von Eigenheimen, wenn möglich an die vorhandene Wohnberatungsstelle angliedern
- Durchführung eines Wettbewerbs zum altersgerechten Umbau von Eigenheimen, um gute Beispiele zu präsentieren und Anreize zur Nachahmung zu schaffen ggf. in Kombination mit einem Tag der offenen Tür oder einer Ausstellung
- Errichtung zusätzlicher altersgerechter Wohnungsangebote in unterschiedlichen Wohnformen und Preisniveaus
- Barrierefreie Wohnungen in zentralen mit guter ÖPNV-Anbindung errichten
- Barrierearmut bei Neubauten in größeren Entwicklungsprojekten stärker forcieren
- Mehrgenerationenwohnen und Senioren-WGs als Pilotprojekte erproben

Auch die Zielgruppe der Senioren ist auf eine gute Infrastrukturausstattung und Erreichbarkeit angewiesen. Daher bieten sich als räumliche Schwerpunkte für dieses Handlungsfeld die Innenstadt und das angrenzende Stadtgebiet sowie die Stadtteilzentren an.

Handlungsfeld „Erhalt preisgünstiger Wohnangebote“

Die Analysen zum preisgünstigen Wohnraum haben ergeben, dass nicht zuletzt aufgrund des insgesamt moderaten Preisniveaus in Lübeck kein Bedarf für die Schaffung zusätzlichen preisgünstigen (geförderten) Wohnraums besteht. Aufgrund des zukünftigen Abschmelzprozesses des gebundenen Bestands geht es aber um die Sicherung dieses Bestandssegments. Vor diesem Hintergrund wurden folgende Ziele formuliert:

- Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum quantitativ auf dem aktuellen Niveau halten
- Wohnqualität im preisgünstigen Segment erhalten bzw. an die Nachfrage anpassen

Folgende Maßnahmen sollen dazu beitragen:

- Basismodernisierung im Sinne von Instandsetzungsmaßnahmen im bestehenden Mietwohnungsbestand in einfachen Wohnlagen durchführen

- Bindungen im Bestand bei umfassenderen Modernisierungen verlängern
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können
- Bei größeren Neubauprojekten Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorsehen, um Segregationsprozesse einzudämmen

Dieses Handlungsfeld hat stadtweite Relevanz.

Handlungsfeld „Profilierung als urbaner Wohnstandort“

Ein Handlungsbedarf besteht darüber hinaus darin, die Potenziale der Hansestadt Lübeck stärker als bislang zur positiven Imagebildung zu nutzen. Für die Profilbildung als attraktiver Wohnstandort insbesondere gegenüber dem Umland, aber auch überregional wurden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

- Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale stärker vermarkten
- Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Wohnungsangebote jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen

Diese Maßnahmen sollen stadtweit zur Profilbildung beitragen:

- (Über-)regionale Imagekampagne
- Stärkere Ausrichtung der Baulandpolitik auf Zielgruppen, die urbanes Wohnen schätzen, um Wegzug zu vermeiden und Zuzug zu generieren
- Leuchtturmprojekte zum innerstädtischen urbanen Wohnen initiieren (z. B. nördliche Wallhalbinsel)

9

EMPFEHLUNGEN ZUR KONZEPT-UMSETZUNG

Nächster Schritt: Konzeptumsetzung

Nach Fertigstellung des Wohnungsmarktkonzeptes muss die Umsetzung des Konzeptes erfolgen. Dazu müssen zum einen entsprechende Rahmenbedingungen erfüllt werden, die das Handlungskonzept für die Politik, Stadtverwaltung und die wohnungswirtschaftlichen Akteure zum verbindlichen Leitfaden werden lassen. Zum anderen müssen Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der Maßnahmen gefunden werden. Fördermittel spielen vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Finanzlage eine wichtige Rolle.

9.1 ORGANISATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Verbindlichkeit durch Bürgerschaftsbeschluss

Der Hansestadt Lübeck wird empfohlen, die Umsetzung des Konzeptes durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der lokalen Politik und damit auch der Stadtverwaltung, was für eine spätere Umsetzung der Handlungsempfehlungen von großem Vorteil ist.

Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Politiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend sind das Erreichen der formulierten Ziele und eine zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen zeitnah herbeizuführen.

Einbeziehung relevanter Akteure

Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Politik der Hansestadt Lübeck erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig.

Bürgerbeteiligung – Öffentliche Veranstaltung

Auch die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Zusammenschlüsse in lokalen Vereinen oder Verbänden sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen in größtmöglichem Umfang beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen.

Umsetzungsbegleitung

Für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen wird der Hansestadt Lübeck die Fortführung des begleitenden Arbeitskreises „Wohnungsmarktkonzept“ empfohlen. Bei vielen Konzepten in anderen Kommunen hat es sich als nützlich erwiesen, ein regelmäßig tagendes Gremium zu gründen, das den Fortschritt der Konzeptumsetzung regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall Anpassungen der Ziele, Strategien und Maßnahmen vornimmt.

9.2 FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Unterstützung in der Maßnahmenfinanzierung

Die Hansestadt Lübeck kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte nicht allein aus kommunalen Haushaltsmitteln finanzieren. Die Stadt sollte daher stets die Möglichkeiten für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Institutionen prüfen. Nachfolgend sei auf einige Finanzierungs-

möglichkeiten in Form öffentlicher Fördermittel bzw. Förderprogramme hingewiesen. Hierbei wird nur auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Programme verwiesen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist durch die Stadt oder den jeweiligen Verantwortlichen einzelfallbezogen zu prüfen.

Öffentliche Fördermittel

Zur Realisierung zentraler Maßnahmen in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltslagen stehen den Kommunen insbesondere Fördermittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung.

Wohnraumförderprogramm Schleswig-Holstein

Im Wohnungsmarktbereich sei insbesondere auf das Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. In der aktuellen Förderperiode 2011 bis 2014 stehen insgesamt 360 Millionen Euro an Landesfördermitteln für die Förderung von bis zu 6.580 Wohnungen zur Verfügung. Ein klarer Investitionsschwerpunkt der aktuellen Förderperiode liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den größeren Städten des Landes. Hierbei stehen die energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau sowie die Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeldern insbesondere aufgrund der demografisch bedingten Veränderungen der Gesellschaft im Mittelpunkt.

Neuaufstellung der Förderbestimmungen

Im Februar 2013 wurden durch das Innenministerium Schleswig-Holstein die – im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsprozesses aller Akteure der Wohnungswirtschaft einschließlich der kommunalen Landesverbände – Vereinbarungen zur Neuaufstellung der Förderbestimmungen zur Neubau-Mietförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung veröffentlicht. Diese treten in Kraft sobald dafür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Darin enthalten sind Neuregelungen zu den Kostenobergrenzen, den Förderhöhen, den Bewilligungsmieten, den Zinssätzen und der Tilgungshöhe. Die Hansestadt Lübeck gehört zukünftig der Regionalstufe III an. Als Bewilligungsmiete muss in Zukunft daher 5,50€ pro m² und Monat angesetzt werden. Geplant ist zudem die Einführung eines 2. Förderweges in besonderen Zielregionen, zu denen auch die Hansestadt Lübeck zählt.

Offensive für bezahlbares Wohnen Schleswig-Holstein

Anfang 2013 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zusammen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund eine „Offensive für bezahlbares Wohnen“ gestartet. Ziel dieser Offensive ist es, Mietpreissteigerung einzudämmen und zusätzliche preiswerte und qualitativ gute Wohnungen zu schaffen. insgesamt stellt das Innenministerium Schleswig-Holstein dafür landesweit Darlehen für die soziale Wohnraumförderung in der Höhe von 180 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Hansestadt Lübeck steht ein Fördervolumen von 48 Mio. Euro zur Verfügung, daraus soll der Neubau von rund 430 Mietwohnungen in Lübeck gefördert werden. In den Rahmenvereinbarungen verpflichtete sich das Land dazu, verlässliche, planbare Wohnraumförderungsprogramme und Förderbestimmungen zu garantieren und durch Planungshilfen für Transparenz bezüglich Wohnungsentwicklung im Land zu schaffen. Im Gegenzug hat sich die Wohnungswirtschaft verpflichtet, Investitionen im Bereich des Wohnungsneubaus und Klimapaktes zu tätigen und an Projekten für bezahlbares Wohnen mitzuwirken.

Förderung von Konzepten und Wohnumfeldmaßnahmen

Neben der Förderung von Baumaßnahmen können auch Konzepte, Pilot- und Modellprojekte gefördert werden, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen. Ferner können Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, die die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen, gefördert werden. Ebenfalls förderfähig sind Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen, wenn ein direkter Zusammenhang zu den geförderten Wohneinheiten oder vorhandenen Bindungen gewährleistet ist und dokumentiert wird (siehe Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Programmerlass 2011 bis 2014).

Kredite der KfW

Neben der Wohnraumförderung des Landes spielen im Wohnungsmarktbereich insbesondere zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine wichtige Rolle. Die KfW-Mittel richten sich zumeist an Privatpersonen, aber auch zum Beispiel an Wohnungsunternehmen oder an kommunale Gebietskörperschaften. Als wichtige KfW-Kredite, die in den Wohnungsmarktbereich fallen, sind aktuell die Programme „Energieeffizient bauen“, „Energieeffizient sanieren“, „Altersgerecht umbauen“ sowie das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ zu nennen.

Förderprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des BMFSFJ

Aktuell läuft ein Interessenbekundungsverfahren für ein Forschungsprojekt „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Im Rahmen des Projekts sollen Kommunen und Träger bei der Weiterentwicklung bestehender Informations- und Beratungsangeboten für ältere Menschen unterstützt werden. Dieses Projekt könnte die stadtweite Ausweitung der vorhandenen Wohnberatungsstelle und deren inhaltliche Weiterentwicklung ermöglichen. Die Antragstellung musste bis zum 15.02.2013 erfolgen.



ANHANG

EXPERTENGESPRÄCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Neue Lübecker
Herr Boden

Sparkasse Lübeck – Immobiliencenter
Herr Ressel

Lübecker Bauverein
Herr Droßmann
Herr Meyer

Mieterverein
Herr Klempau

Makler Grohmann Immobilien
Herr Grohmann

Volksbank
Frau Hallerbach

GG Trave
Herr Dr. Rasch
Herr Sörensen



Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01570
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck 2012

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 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck 2012 wird zur Kenntnis genommen.

2. Die im Konzept aufgeführten Leitziele und Handlungsfelder bilden den Rahmen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025. Sie sind in der Begründung aufgeführt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
- KWL / Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Ergebnis: Zustimmend

Beteiligte im Rahmen von Workshops während der Konzepterstellung:
- 1.160 Frauenbüro
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 5.691 Lübeck Port Authority
- IHK zu Lübeck
- Volksbank Lübeck
- Handwerkskammer Lübeck

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Die Belange von Kindern und Jugendlichen

	___	werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde im Auftrag der KWL ab August 2011 vom Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) erarbeitet und nach internen Abstimmungen, insbesondere mit dem Bereich Stadtplanung, in der vorgelegten Form im November 2012 abgeschlossen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept bildet u.a. die Grundlage für das im Rahmen des Bürgerschaftsauftrages vom 21.03.2013 VO 287 erarbeitete Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“.

Zu Beschlusspunkt 2:

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden folgende Leitlinien formuliert:

- Es ist ein nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung hochwertiger und konfliktfreier Flächen.
- Die Stadt betreibt eine aktive Bodenvorratspolitik und untermauert das Vorgehen konzeptionell. Eine Bodenvorratspolitik umfasst das Vorhalten ausreichender Potenzialflächen auch für die langfristige Nachfrage sowie die Abgabe sehr hochwertiger Flächen nur an geeignete Unternehmen.
- Zur Quantifizierung des Gewerbeflächenbedarfs wird das im Gutachten favorisierte Entwicklungsszenario empfohlen, das bis 2025 einen Gewerbeflächenbedarf von 56 ha an neu zu entwickelnden oder im Bestand zu aktivierenden Flächen vorgibt. Die Zahlen spiegeln den gewöhnlichen Bedarf wider. Unregelmäßig vorkommende Nachfragen nach größeren Flächen, etwa durch Logistikunternehmen, sind durch die neu zu entwickelnden Flächen nicht abgedeckt.
- Die Flächenbedarfe sind im Rahmen eines Gewerbeflächenmonitorings fortwährend zu überprüfen. In angemessenem Abstand wird dazu das Gewerbeflächenentwicklungskonzept fortgeschrieben und der Politik vorgestellt. Insbesondere ist dabei zu überprüfen, ob durch die Feste Fehmarnbeltquerung Nachfrage generiert wird, die nicht durch das Entwicklungsszenario, sondern das Fehmarnbeltszenario abgebildet wird. Das Gutachten gibt den Hinweis, unabhängig vom Szenario alle Potenziale für eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen.
- Um von den wirtschaftlichen Effekten der Fehmarnbeltquerung zu profitieren, sind in direkter Nähe zur A1 geeignete Flächen zu entwickeln.
- Die Machbarkeit eines großen, hafenbezogenen Logistikcenters wird im Rahmen der Fortschreibung des Hafenentwicklungsplanes (HEP) untersucht.
- Es ist eine Aufwertung bestehender Gewerbegebiete hin zu hochwertigen Gewerbegebieten/-parks zu prüfen. Auch Entmischungen und Verlagerung von

unterwertigen Nutzungen sind zu prüfen.

- Zur Erweiterung des Hochschulcampus sind neue Flächen zu entwickeln.
- Die Brachflächenentwicklung ist zu forcieren. Es sind gezielt Aktivierungshemmnisse abzubauen. Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Machbarkeit.
- Die Zusammenarbeit der KWL / Wirtschaftsförderung mit den öffentlichen Partnern und privaten Akteuren im Rahmen der Gewerbeflächenpolitik ist weiter zu verstetigen. Dies kann z.B. im Rahmen von Workshops erfolgen.
- Zur Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sind durch Verwaltung / KWL und ggf. weitere Betroffene weitere Konzeptionen und Pläne zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu nennen:
  - Konzept zur Entwicklung und Aktivierung von Brachflächen
  - Konzept zur Aufwertung vorhandener Gewerbegebiete
  - Konzept für eine aktive Bodenvorratspolitik
  - Masterplan zur Entwicklung des Hochschulcampus Lübeck

Anlagen:

Anlage 1: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck

Senator/in F. - P. Boden

Niedersächsisches Institut
für Wirtschaftsforschung

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck

Endbericht

Gutachten im Auftrag der KWL GmbH
und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Hannover, den 07. November 2012

NIW Königstraße 53 30175 Hannover
Tel. 0511 – 123316-30 Fax 0511 – 123316-55
Mail: info@niw.de Web: www.niw.de

Gutachten des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (NIW) im Auftrag der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Bearbeiter:

Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Olaf Krawczyk

Christina Enders
Klaus-Jürgen Hentschel
Cornelia Holthaus
Björn Zucknik

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort **VII**

Zusammenfassung der Kernergebnisse **VIII**

1. Fragestellung und Zielsetzung VIII
2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck VIII
3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts VIII
4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen XI
5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes XII
6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage XIV
7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt XVI
8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik XVII

1. Einleitung **1**

1.1 Fragestellung und Zielsetzung 1
1.2 Vorgehensweise der Untersuchung 2

2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck **4**

2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan 2004 für den Planungsraum II 4
2.1.2 Flächennutzungsplan 5
2.2 Entwicklungskonzept Region Lübeck 7
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 9
2.4 Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) 9

3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts **11**

3.1 Regionalwirtschaftliche Ausgangssituation 11
3.1.1 Raumstruktur 11
3.1.2 Demographische Struktur und Entwicklung 13
3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick 19
3.1.4 Arbeitsmarktsituation 22
Arbeitslosigkeit 22
Erwerbsbeteiligung 24
3.1.5 Einkommen und soziale Situation 27
Löhne und Einkommen 27
Soziale Herausforderungen 28
3.1.6 Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung 30
Wissenschaft und Forschung 30
Qualifikations- und Berufsstruktur der Beschäftigten 32
3.1.7 Kommunale Finanzen 35
Gewerbesteuereinnahmen 36

Hebesätze 36
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 38
Grundsteuer B 40
Steuereinnahmekraft 40
3.2 Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung 43
3.3 Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030 47

4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen 56
4.1 Die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2010 56
4.1.1 Umfang und Struktur der Gewerbeflächennachfrage zwischen 1998 und 2010 auf Basis von Daten der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH 56
Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen 58
Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage 59
4.1.2 Flächennachfrage 1998 bis 2010 auf Basis von Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 61
4.1.3 Zusammenschau 63
4.2 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025 64
4.2.1 Grundlagen und Annahmen der Gewerbeflächenprognose 64
4.2.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 69
4.2.3 Fiskalische Wirkungen der Gewerbeflächennachfrage im Überblick 72
4.3 Regionalwirtschaftliche Trends und Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage 75

5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes 77
5.1 Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise 77
Klassisches Gewerbegebiet 78
Klassisches Industriegebiet 78
Standort für hafenaffines Gewerbe 78
Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark 78
Standorte für produzierendes Handwerk 78
Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte 80
Integrierte urbane Standorte 80
Inhalte der Erhebung 81
Kategorisierung der Aktivierbarkeit von Flächen 82
Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer: 82
Rechtliche Restriktionen: 82
Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche: 83
Passgenauigkeit der Fläche: 83
5.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung 85
5.2.1 Flächenangebot insgesamt 85
5.2.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit 87
5.2.3 Flächenangebot nach Standorttypen 89
5.2.4 Flächenangebot in den Clustern 92
5.3 Gewerbeflächen im Lübecker Umland 93

6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage 96

6.1 Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage nach Wirtschaftsgruppen und Standorttypen 97

6.1.1 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen 98

6.1.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen 99

6.2 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken 100

7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik 107

7.1 Parameter der Schätzung 107

7.2 Ergebnisse der Szenarien 108

7.2.1 Passivszenario 108

7.2.2 Bestandsszenario 109

7.2.3 Entwicklungsszenario 110

7.2.4 Schwerpunktszenario 112

7.2.5 Fehmarnbeltquerung-Szenario 113

7.3 Gegenüberstellung der Szenarien 114

8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik 116

8.1 Stellenwert und Begründung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt Lübeck 116

Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen 116

Besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung" 116

Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung 117

8.2 Strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt Lübeck 117

Leitlinie 1: Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck 117

Leitlinie 2: Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen 118

Leitlinie 3: Kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge 119

Leitlinie 4: Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen 119

Leitlinie 5: Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess 119

Leitlinie 6: Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen 120

Leitlinie 7: Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen 120

Leitlinie 8: Forcierte Brachflächenentwicklung 120

Leitlinie 9: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik 121

8.3 Institutionelle und organisatorische Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck 121

Empfehlung 1: Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben 121

Empfehlung 2: Verstetigung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassten Fachbereichen in der Stadtverwaltung 122

Empfehlung 3: Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren 122

Empfehlung 4: Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung 122

Empfehlung 5: Politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik 123

8.4 Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck 123

Projektvorschlag 1: Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck 123

Projektvorschlag 2: Erarbeitung eines (periodischen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik 124

Projektvorschlag 3: Effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement 124

Projektvorschlag 4: Stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt) 124

8.5 Vorschläge für gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen 125

Quellenverzeichnis **133**

Anhang **135**

Liste der Expertengespräche 135

Teilnehmer der Workshops am 26.1. und 29.4.2012 135

Gewerbegebietsprofile 135

Flächensteckbriefe 135

Vorwort

Das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung ist im August 2011 von der KWL GmbH mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzepts für die Hansestadt Lübeck beauftragt worden. Bausteine des Auftrags waren

- die Bestimmung der Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck,
- eine Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen,
- eine Analyse des Gewerbeflächenangebotes,
- die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage,
- der Abgleich von Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik sowie nicht zuletzt
- die Ableitung strategischer Leitlinien und die Erarbeitung eines Handlungs- und Maßnahmenkonzepts einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.

Die Arbeiten sind von der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH intensiv begleitet worden. Eine Kernaufgabe war die Erarbeitung der entsprechenden Grundlagen zum aktuellen und potenziellen Gewerbeflächenangebot. Auf der Grundlage von gemeinsamen Bereisungen, Daten und Informationen der Stadtplanung, der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung GmbH, des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck und anderer Akteure wurden zu insgesamt 150 Flächen aus insgesamt 30 Gewerbegebieten Flächensteckbriefe erarbeitet, die in einem Anhang dokumentiert sind (300 Seiten). Diese sind die Basis eines aktuellen Informationssystems zum Gewerbeflächenangebot, das in der Folgezeit von dem Auftraggeber fortgeführt werden sollte.

In Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren wie der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer sind weitere wichtige Informationen zur Unternehmens- und Wirtschaftsstruktur und zur Ansiedlung in Gewerbegebieten erarbeitet worden. Die regionalwirtschaftlichen Grundlagenanalysen basieren auf den Regionaldatenbanken des NIW.

Das vorliegende Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber erarbeitet worden. In den unterschiedlichen Phasen der Bearbeitung sind die Arbeiten von einer Arbeitsgruppe bestehend aus Mitarbeitern der KWL GmbH, der Wirtschaftsförderung GmbH, des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales / Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften und des Fachbereiches Planen und Bauen / Bereich Stadtplanung begleitet worden.

Darüber hinaus haben am 26.1.2012 und am 19.4.2012 Workshops mit einer breiten Beteiligung von regionalen Akteuren und Entscheidungsträgern stattgefunden. Die Anregungen und Ergebnisse der regen Diskussion sind insbesondere in die Handlungsempfehlungen eingeflossen. Ein wichtiges Ergebnis der Veranstaltungen war die Erkenntnis, dass das Gespräch zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung von den Beteiligten als ausgesprochen wichtig angesehen und für die Zukunft ein kontinuierlicher Austausch gewünscht wurde.

Wegen der begrenzten Ressourcen der Auftraggeber hat sich das vorliegende Konzept bei der Erhebung des Flächenangebots auf die Hansestadt Lübeck konzentriert und das Gewerbeflächenangebot des Umfeldes nur nachrichtlich aufgenommen. Vor allem auch angesichts veränderter Nachfragebedingungen im Zuge der Festen Fehmarnbeltquerung und des Weiterbaus der Küstenautobahn ist langfristig sicherlich die Entwicklung und Sicherung von Flächen in einem größeren räumlichen Rahmen zu planen und abzustimmen (Handlungsempfehlung 4 des Empfehlungsteils 8.). Angesichts der Vielzahl von Herausforderungen sollte sich die Hansestadt aber zunächst auf die Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im eigenen Stadtgebiet konzentrieren.

Allen Beteiligten, die an der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes beteiligt waren, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Zusammenfassung der Kernergebnisse

1. Fragestellung und Zielsetzung

- KWL GmbH und die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH haben das NIW beauftragt, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) zu erstellen mit dem Ziel, eine fundierte Grundlage zu erarbeiten, um das Gewerbeflächenangebot der Hansestadt quantitativ und qualitativ auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage auszurichten. Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse von Gewerbeflächenangebot und –nachfrage will die Hansestadt Lübeck
  - quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2025 prognostizieren, um über eine Planungsgrundlage für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verfügen,
  - Grundlagen für die Erarbeitung eines Strategiepapiers erstellen,
  - Argumentationshilfen und Informationsgrundlagen für kommunal- und landespolitische Diskussionen und Entscheidungen erhalten sowie
  - Grundlagen für die Beantragung von Fördermitteln, insbesondere für die Revitalisierung von Brachflächen, erarbeiten.
- Aus den Ergebnissen der Analysephase werden in einer Konzeptphase Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik abgeleitet und Handlungs- und Maßnahmenkonzepte erstellt. Ein Abgleich von Flächenbedarf und Flächenangebot ermöglicht in verschiedenen Szenarien eine fiskalische Beurteilung in Form von einfachen Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck. In der abschließenden Zusammenführung der Ergebnisse werden strategische Leitlinien für die Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck abgeleitet und Handlungsfelder und Maßnahmen für das Gewerbeflächenmanagement, für die Sicherung und Entwicklung von Potenzialflächen und für ein Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck

- Eine Reihe von Konzepten und Programmen des Landes, der regionalen Ebene und der Hansestadt Lübeck bilden planungsrechtliche Rahmenbedingungen für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und sind in den Analysen und Empfehlungen berücksichtigt worden. Dazu zählen der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, das Entwicklungskonzept Region Lübeck, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie das Regionale Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) .

3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

- Standortbedingungen
  - Die Großstadt Lübeck ist mit mehr als 212.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Sie liegt im weiteren Umfeld der Metropole Hamburg und ist die größte Stadt der Metropolregion nach Hamburg.
  - Eine wichtige Stärke ist ihre exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen und entsprechender maritimer Infrastruktur in strategisch guter Position zu den skandinavischen Ländern. Als Hafenstandort hat sie auf der anderen Seite eine randliche Lage in Deutschland. Ihr östliches Umland zählt zu den strukturschwachen neuen Bundesländern.
  - Die Hansestadt hat eine gute Fernverkehrsachsenanbindung in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung. Besondere Standortqualitäten ergeben sich durch den Schnittpunkt der Autobahnachsen A 1 und A 20.
  - Ein Standortnachteil ergibt sich durch das Fördergefälle zu den benachbarten ostdeutschen Wirtschaftsräumen.

- Die „weichen Standortbedingungen" der Hansestadt sind durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität geprägt, die sich u.a. aufgrund der natürlichen Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes sowie der einmaligen kulturellen Attraktivitäten ergeben.

☐ Demographische Struktur und Entwicklung:

- Die Hansestadt verzeichnet in den letzten Jahren erstmalig wieder leichte Einwohnerzuwächse durch stärkere Wanderungsgewinne. Die langfristige Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt mit langsamem, aber kontinuierlichem Rückgang seit 1993 war demgegenüber eher schwach.
- Als Folge eines ungünstigen Altersaufbaus hat die Hansestadt eine sehr schwache natürliche Bevölkerungsentwicklung mit relativ geringen Geborenenzahlen und hohen Sterbefällen.
- Wanderungsgewinne verzeichnet die Hansestadt vor allem bei jungen Erwachsenen im Zusammenhang mit den Hochschulen . Die langfristigen Wanderungsverluste von Haushalten im Zuge der Stadt-Umland-Wanderungen (Suburbanisierung) ergaben sich vor allem aus der fehlenden Bindung junger Familien an die Hansestadt.
- Die Hansestadt liegt in einem Umfeld mit starker Sogwirkung von Hamburg und seinem Umland mit jeweils sehr starker Bevölkerungsdynamik.
- Das östliche Umfeld von Lübeck ist durch starke Bevölkerungsverluste aufgrund von Abwanderungen geprägt.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil junger Erwachsener aufgrund der Hochschulfunktion geprägt. Insgesamt ist die Altersstruktur durch ausgesprochen hohe Anteile älterer Menschen vergleichsweise ungünstig.

☐ Wirtschaftsstruktur und -entwicklung:

- Die Wirtschaft der Hansestadt ist in besonderer Weise durch die Ernährungswirtschaft, den Gesundheitsbereich sowie die Logistikwirtschaft und nichttechnische unternehmensbezogene Dienstleistungen geprägt.
- Nach vorhergehenden starken Beschäftigungsverlusten verzeichnet die Hansestadt Lübeck seit Mitte des letzten Jahrzehnts eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung.
- Ein Standortnachteil ist die eher verhaltene Beschäftigtenentwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, besonders die Schwäche des ostdeutschen Umfeldes.
- Weit überdurchschnittlich ist demgegenüber die Dynamik der Metropolregion aufgrund der ausgesprochen starken Entwicklung der Metropole Hamburg und seines unmittelbaren Umfeldes.
- Die Hansestadt Lübeck hat offensichtlich vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen.

☐ Arbeitsmarkt und Einkommen:

- In den letzten Jahren profitiert auch die Hansestadt von sinkenden Arbeitslosenzahlen, sie ist aber nach wie vor durch ein weit überdurchschnittliches Niveau der Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit hat auch das Umfeld mit einem Gefälle von West nach Ost.
- Es besteht eine Sogwirkung durch die sehr viel günstigere Arbeitsmarktsituation in Hamburg und im Umfeld der Metropole.
- Die Erwerbsbeteiligung der Frauen liegt in der Hansestadt unter dem Bundesdurchschnitt, dies dürfte auch eine Auswirkung des Hochschulstandorts sein.
- Das Lohnniveau der Arbeitnehmer erreicht insgesamt nicht den Bundesdurchschnitt, und auch das verfügbare Einkommen ist unterdurchschnittlich.
- Die Sozialstruktur in der Hansestadt ist mit einem hohem Anteil von Hilfebedürftigen ausgesprochen ungünstig.

☐ Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung:

- Die Hansestadt Lübeck ist ein kleinerer Universitätsstandort mit besonderem Schwerpunkt in Medizin/ Life Science sowie ein Fachhochschulstandort mit breiterem Spektrum an Fächern.
- Ein Charakteristikum der Wirtschaftsstruktur ist aber ein nach wie vor vergleichsweise geringer Anteil der Beschäftigten vor Ort mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss. In der Berufsstruktur der Beschäftigten

spielen zwar qualifizierte Dienstleistungen sowie Gesundheits-, Sozial und Erziehungsberufe eine besondere Rolle, prägend ist aber auch die Dominanz von einfachen Dienstleistungstätigkeiten bei den Beschäftigten.

- Positiv ist die besondere Bedeutung der Ingenieure bei den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie bei der Ver- und Entsorgungswirtschaft.

☐ Kommunale Finanzen:

- In der Hansestadt geben die vergleichsweise geringen Einnahmen aus der Gewerbesteuer Hinweise auf Ertragsschwächen des Unternehmenssektors.
- Unterdurchschnittliche Einnahmen aus der Einkommensteuer ergeben sich aus unterdurchschnittlichen Löhnen, geringerer Erwerbsbeteiligung und hohem Anteil älterer Menschen (niedrigere Transfereinkommen) sowie nicht zuletzt aus attraktiven Wohnstandorten im Umfeld.
- Dem stehen allerdings vergleichsweise hohe Einnahmen aus der Grundsteuer gegenüber.
- Die insgesamt unterdurchschnittliche Steuereinnahmekraft lässt auf geringere fiskalische Handlungsspielräume der Hansestadt schließen.

☐ Nach der NIW Beschäftigtenprognose wird die Beschäftigung bundesweit bis 2025 um 5,6 % anwachsen. Für die Hansestadt Lübeck ist auch weiterhin von einer überdurchschnittlichen Entwicklung auszugehen und es ist sogar mit einem Zuwachs von 6,5 % oder 6.500 Personen zu rechnen. Allerdings wird im Zeitablauf eine Abschwächung angenommen, die vor allem auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist, der sowohl die Nachfrageseite als auch das Arbeitskräftepotenzial in zunehmendem Maße beeinflussen wird.

- Für das Produzierende Gewerbe ist insgesamt für die nächsten Jahre noch mit Zuwächsen zu rechnen, ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts wird die Beschäftigung jedoch zunächst stagnieren und dann zum Ende des Prognosezeitraums zu sinken beginnen.
- Die Beschäftigtenzahlen der Dienstleistungen dürften auch zukünftig weiter steigen. Die Zuwächse werden erst im kommenden Jahrzehnt abnehmen.
- Für das Ernährungsgewerbe wird auch in Zukunft eine vergleichsweise stabile Beschäftigtenentwicklung angenommen, der Maschinen- und Fahrzeugbau dürfte sich bundesweit etwa im Trend des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln. Im Bereich Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik wird die Beschäftigung weiterhin positiv bleiben. Auch für die Branche Chemie, Pharmazie, Kunststoff und verwandte Bereiche ist von einer leicht günstigeren Entwicklung auszugehen.
- Insgesamt dürfte damit die Beschäftigung im emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe in der Hansestadt Lübeck leicht sinken, während die Beschäftigung im emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe noch weiter ansteigen dürfte, wobei sich beide etwas günstiger entwickeln als im Bundestrend.
- Auch für das Baugewerbe und für die Ver- und Entsorgungswirtschaft wird in der Hansestadt Lübeck bis 2025 eine etwas günstigere Beschäftigtenentwicklung als im Bundestrend angenommen.
- Der Großhandel, der nicht zentrenorientierte Einzelhandel und Kraftfahrzeugwartung und –handel dürften sich zukünftig leicht ungünstiger entwickeln als im Bundestrend.
- Für die Wirtschaftsbereiche Logistik und Lagerei, die sich in der Vergangenheit deutlich ungünstiger als in den bundesdurchschnittlichen Branchentrends entwickelt haben, wird zukünftig aufgrund der gegebenen Standortqualitäten eine leicht positive Entwicklung erwartet.
- Die Wirtschaftsbereiche Informationswirtschaft, Medien und Forschung dürften in der Hansestadt auch zukünftig nicht ganz die bundesdurchschnittliche Dynamik entfalten.
- Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, die in der Hansestadt Lübeck eine bedeutsame Rolle einnehmen, werden sich auch weiterhin ausgesprochen dynamisch entwickeln.

☐ Chancen und Risiken der Standortbedingungen:

- Besondere Chancen zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen liegen in der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ). Mögliche negative Auswirkungen der FFBQ sind auf Hafen und Fährverkehr (Umsatzeinbußen) zu erwarten.
- Eine weitere Verbesserung der Lagegunst würde sich durch den Ausbau der A 20 zu einer durchgehenden Küstenautobahn ergeben. Die ohnehin herausragende Standortqualität im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 würde eine weitere Stärkung erfahren.

☐ Chancen und Risiken der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung:

- Eine besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung ergibt sich aus den sehr ungünstigen demographischen Entwicklungsperspektiven nach den Status-quo-Prognosen.
- Es gilt die Chancen eines von jüngeren Haushalten getragenen Reurbanisierungsprozesses (wie in vielen anderen Großstädten) zu suchen und gezielt auszubauen. Attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten sind hierfür ein wichtiger Baustein.

☐ Chancen und Risiken der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung:

- Die vergleichsweise günstigen Perspektiven der Beschäftigtenentwicklung in der Beschäftigtenprognose für die meisten dominierenden Wirtschaftszweige können allerdings nur eintreffen, wenn die Standortbedingungen (auch weiterhin) keine besonderen Hemmnisse und Engpässe aufweisen.
- Die grundlegenden Risiken von Anpassungsprozessen im Zuge des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels bleiben (v.a. für die weniger wissensintensiven Branchen) bestehen.
- Es sind weitere positive Entwicklungen in den Schwerpunktbranchen Gesundheitswirtschaft, Logistik und Ernährung sowie im Bereich der erneuerbaren Energien zu erwarten. Die Hafenentwicklung ist auch abhängig von den Auswirkungen der FFBQ.
- Unternehmensgründungen (auch aus Hochschulen) bieten eine weitere Entwicklungschance.

☐ Chancen und Risiken des Arbeitsmarktes:

- Risiken und Anpassungsbedarfe ergeben sich in den Branchen mit überdurchschnittlichem Anteil von einfachen Tätigkeiten und geringem Anteil von hochqualifizierten Beschäftigten.
- Positive Impulse sind durch Hochschulstandort mit hochqualifizierten Absolventen zu erwarten, sofern die Unternehmen vor Ort diese Chancen nutzen.
- Der zukünftig überdurchschnittliche demographisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots (in der Region) birgt die Gefahr einer besonderen Ausprägung des Fachkräftemangels. Es besteht durchaus die Gefahr von Wachstumseinbußen durch den sich verschärfenden Fachkräftemangel (ggf. auch durch Abwanderungen von Betrieben).

☐ Chancen und Risiken der Kommunalen Finanzen:

- Es bleibt in der Hansestadt eine besondere Herausforderung die Steuereinnahmekraft und damit die kommunale Handlungsfähigkeit durch positive Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung in von wettbewerbsstarken lokalen Unternehmen sowie bei Gründungen und bei Ansiedlungen zu stärken.
- Die Gefahr eines weiteren Zurückbleibens der Steuereinnahmekraft bei Abwanderung von Betrieben (Auswirkungen auf Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen) ist durchaus gegeben.
- Eine Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer muss auch durch Schaffung von (hoch-) qualifizierten Tätigkeiten in den Unternehmen gefördert werden.
- Eine Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer muss durch eine Reduzierung der Suburbanisierung und verstärkte Ansiedlung von (jungen) Haushalten (Reurbanisierung) angestrebt werden.

4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen

☐ Datenbasis zur Abschätzung der Gewerbeflächennachfrage sind zum einen die von der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH dokumentierten Verkäufe an Gewerbeflächen zwischen 1998 und 2010, die eine Differenzierung nach Branche, Ansiedlungstyp (Ansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Gründungen), Herkunft der Betriebe sowie nach umgesetzten Grundstückgrößen ermöglichen. Darüber hinaus erfolgte eine umfangreiche Auswertung der Verkäufe von Grundstücken und Gewerbeimmobilien auf der Grundlage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

☐ Auf der Basis der NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 ergibt sich in der Gewerbeflächenprognose eine zu erwartende Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen von insgesamt 242,2 ha nach einer unteren bzw. 296 ha in einer oberen Variante, d.h. von durchschnittlich 16,1 ha bzw. 19,7 ha pro Jahr. Diese Nachfrage repräsentiert eine „normale" Nachfrage für eine Stadt dieser Größenordnung und dieser wirt-

schaftlichen und demographischen Entwicklung, ohne Berücksichtigung von Großprojekten mit spezifischen Bedingungen.

- Großprojekte, die in der Stadtentwicklung einmalig oder allenfalls sporadisch auftreten, sind ohnehin gesondert zu betrachten und bleiben deshalb bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage unberücksichtigt.
- Von der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage dürften 28 % auf das Verarbeitende Gewerbe, 8 % auf Ver- und Entsorgung sowie Baugewerbe, 17 % auf Tankstellen, Kfz-Gewerbe, Großhandel und den nicht zentrenorientierten Einzelhandel, 22 % auf die Logistikwirtschaft, 9 % auf Unternehmensdienste und etwa 15% auf sonstige Dienstleistungen entfallen.
- Unter der Annahme eines kontinuierlichen Ansiedlungsprozesses würden auf den umgesetzten unbebauten Grundstücken im ersten Jahr zwischen 711 und 860 Arbeitsplätze entstehen und 2025 – unter der Annahme der vollständigen Belegung – zwischen 4.900 und 5.800 Arbeitsplätze angesiedelt. Daraus resultieren Mehreinnahmen bei Kommunalsteuern, die unter der Annahme einer kontinuierlichen Entwicklung und Umsetzung mit zunehmender Belegung auch kontinuierlich zunehmen.
  - Im ersten Jahr dürften Gewerbesteuereinnahmen zwischen 614.000 und 922.000 EUR in die Stadtkasse fließen, die sich bis 2025 bei Vollbelegung auf zwischen 4,2 Mio. (untere Variante) und 6,2 Mio. EUR (obere Variante) erhöhen, was zwischen 6,4 % und 9,4 % der gesamten Gewerbesteuereinnahmen der Hansestadt entsprechen würde.
  - Beim Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer ist im ersten Jahr von Mehreinnahmen in Höhe von bis zu 99.000 EUR (obere Variante) auszugehen, die 2025 auf bis zu 664.000 EUR steigen könnten.
  - Für die Grundsteuer würden nach einer vereinfachten Berechnung (unter Berücksichtigung einer Ausgleichsquote von 75 % im Finanzausgleich) im ersten Jahr Mehreinnahmen zwischen 160.000 EUR und 190.000 EUR zu erwarten sein, die bis zum Jahr 2025 Jahr auf zwischen 2,05 und 2,50 Mio. anwachsen könnten.
  - Für die Einkommensteuer ist unter der restriktiven Annahme, dass aufgrund der Einpendlerverflechtungen nur ein Teil der Effekte in der Hansestadt verbleibt, im ersten Jahr mit Mehreinnahmen zwischen 57.000 EUR und 69.000 EUR und im Jahr 2025 von 394.000 EUR bzw. 467.000 EUR zu rechnen.
- Die Gesamteffekte der wirtschaftlichen Nutzung von zwischen 135 ha und 164 ha an unbebauten (zusätzlichen) Gewerbeflächen und den darauf angesiedelten zwischen 2.800 und 3.400 Arbeitsplätzen (im Jahresdurchschnitt) würden im Zeitraum 2010 bis 2025 zwischen 61,5 Mio. EUR nach der unteren und 84,8 Mio. EUR nach der oberen Variante liegen. Dabei liegen die zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen mit bis zu drei Vierteln an erster Stelle.

5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes

- Ein zentraler Baustein des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes ist die detaillierte Aufnahme und Analyse des Gewerbeflächenangebots in der Hansestadt Lübeck. Einbezogen wurden bestehende Flächenpotenziale in Gewerbe- und Industriegebieten sowie weitere für die gewerbliche Entwicklung bedeutsame Flächen in Misch- und Sondergebieten in der Hansestadt Lübeck ab einer Größe von 0,1 ha. Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden die Hafengebiete (Sonderbauflächen Hafen) sowie die Innenstadt.
- Die fokussierten Gebiete umfassen eine Fläche von insgesamt 1.235 ha und decken damit die gewerblichen Flächen sowie die gewerblichen Sonderbauflächen (großflächiger Einzelhandel, Ausbildungspark) in der Hansestadt Lübeck komplett ab. Die Flächenpotenziale sind aufgrund ihrer Standortfaktoren zu sieben unterschiedlichen Standorttypen zusammengefasst worden:
  - Klassisches Gewerbegebiet: Eignung für Betriebe geringer und mittlerer Emission, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen,
  - Klassisches Industriegebiet: Eignung für emissionsintensive Betriebe, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen,
  - Standort für hafenaffines Gewerbe: Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen mit optimaler bi- bzw. trimodaler Anbindung und Eignung für „hafenaffines" Gewerbe, insbesondere Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe,

- Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark: Eignung für nicht wesentlich störende, emissionsarme Betriebe, keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung und Anspruch an Image und Umfeldgestaltung sowie gute ÖPNV-Erreichbarkeit, insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen, tlw. sonstige Dienstleistungen, KFZ- und Großhandel und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Forschung und Entwicklung, IuM-Dienstleistungen,
- Standorte für produzierendes Handwerk: Eignung wie klassisches Gewerbegebiet/Logistikstandort bzw. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (je nach Emissionsintensität des Betriebs), überregionale Verkehrsanbindung weniger bedeutend (regionaler Absatz), zusätzlich kleine Grundstückszuschnitte vorhanden bzw. entwickelbar,
- Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte: Verfügbarkeit kleiner Flächen, Büro- und Laborimmobilien, gutes Image, gute Umfeldqualität, in Zentrumsnähe und unmittelbare Nähe zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitfirmen, insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, komplementäre unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen,
- Integrierte urbane Standorte: Eignung überwiegend für Büros bzw. büroähnliche Nutzungen, gutes Image, hohe Umfeldqualität, urbaner Charakter, keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten und geringe Zentrumsentfernung. Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen.

☐ Auf der Grundlage der Erhebungen für die einzelnen 150 Flächen mit einem Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt 315 ha in 30 Gewerbegebieten wurde nach bis zu 30 Merkmalen und Charakteristika eine Bewertung der Aktivierungshemmnisse vorgenommen.

- Die in der Vermarktung stehenden 142 ha haben überwiegend geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse. Unter den bebauten Flächen sind keine mit hohen Aktivierungshemmnissen.
- Bei den derzeit nicht vermarkteten und daher nicht aktivierbaren Flächen zeigt die Bewertung der Standortbedingungen, dass mehr als die Hälfte der bebauten und der nicht bebauten Flächen geringe und mittlere Aktivierungshemmnisse aufweisen. Dieses Reservepotenzial kann aber nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden.

☐ Ein Engpass sind Standorte für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe.

☐ Lediglich ein Fünftel der Flächen gelten mit einer Größe bis 3.000 qm Größe als kleine Flächen, weitere 8 % haben bis zu 5.000 qm.

☐ Die Gewerbeflächenpotenziale, die derzeit nicht dem Markt zur Verfügung stehen, verteilen sich vor allem auf klassische Gewerbegebiete (60 ha), Standorte für hafenaffines Gewerbe (42 ha) sowie Standorte für produzierendes Handwerk (52 ha), die jedoch fast ausschließlich auf die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup entfallen.

☐ Im Umfeld der Hansestadt stehen in den ausgewählten Städten und Gemeinden der Umlandkreise aktuell 200 ha Gewerbefläche zu durchschnittlich 35 EUR je qm zur Verfügung. Im Vergleich wird das Flächenangebot von 103 ha unbebaute Gewerbefläche in der Hansestadt zu durchschnittlich 56 EUR je qm vermarktet.

- Die größten Potenziale mit den Standortvorteilen Nähe zu Hamburg und Lage entlang der A 1 bestehen im Landkreis Stormarn mit fast 100 ha.
- Ein Viertel des Umlandpotenzials entfällt auf den Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem größten Angebot in Selmsdorf (30 ha), wobei die Gewerbeflächenpreise mit durchschnittlich gut 20 EUR je qm die geringsten im Lübecker Umland sind.
- Im Landkreis Ostholstein sind mit insgesamt 16 ha nur noch wenige freie Potenziale vorhanden, wobei allerdings weitere Gewerbeflächenausweisungen in der Planung sind.
- In Bad Segeberg entfallen 30 ha der rund 35 ha Flächenpotenziale auf einen Konversionsstandort, der z.T. bebaut ist oder auch naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

☐ Die Hansestadt Lübeck wird im Preiswettbewerb mit dem Gewerbeflächenangebot im Umland nicht konkurrieren können. Auch sind bevorzugte Lagen an der A 1 in der Nähe Hamburgs konkurrenzlos. Allerdings besticht Lübeck durch seine oberzentrale Funktion und seine verkehrliche Lagegunst am Autobahnkreuz und als Hafenstandort.

6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

- Insgesamt wird bis zum Jahr 2025 in der Hansestadt Lübeck unbebaute Gewerbefläche im Umfang von schätzungsweise 135 bis 165 ha oder jahresdurchschnittlich von 9 bis 11 ha nachgefragt. Dem steht ein Angebot von unbebauten, vermarkteten Flächen von 103 ha gegenüber. Rein rechnerisch ist das Flächenangebot entsprechend der prognostizierten Nachfrage – je nach Intensität der Flächeninanspruchnahme – in 9 bis 11 Jahren umgesetzt. Weitere 117 ha unbebaute Gewerbeflächen stehen aktuell dem Markt nicht zur Verfügung.
- Eine rein summarische Betrachtung spiegelt allerdings nicht die Realität, da nur eine differenzierte Gegenüberstellung der Nachfrage unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen mit spezifischen Standortanforderungen mit dem Angebot nach unterschiedlichen Standortqualitäten Engpässe bei bestimmten Wirtschaftszweigen bzw. Überhänge bei bestimmten Standorttypen identifizieren kann.
- Die Gegenüberstellung von geschätzter zukünftiger Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen und Flächenangebot zeigt, dass allein das Flächenangebot für das hafenaffine Gewerbe – Unternehmen des produzierenden Sektors und Logistikbetriebe mit Bedarf einer trimodalen Verkehrsanbindung bzw. Unternehmensdienstleister für diese Unternehmen – und bei klassischen Gewerbegebieten die zukünftige Nachfrage decken kann.
- Große Defizite bestehen vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks und urbanen sowie Wissenschaftsstandorten, die sich auch nicht bei der Aktivierung bislang nicht in der Vermarktung stehenden Flächen dieser Standortqualität beseitigen lassen. Reserven unter den derzeit nicht vermarkteten Flächen bestehen in größerem Umfang bei den Standorttypen „klassisches Gewerbegebiet" sowie „Standorte für das produzierende Handwerk", wobei es sich auch um die schwer aktivierbaren Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup handelt.
- Stärken und Schwächen der Gewerbeflächennachfrage:
  - Die Hansestadt Lübeck verzeichnet eine starke Gewerbeflächennachfrage, die sich in Gewerbeflächenumsätzen in der Größenordnung von ca. 12 ha p.a. (ohne Großprojekte und Hafenflächen) ausdrückt.
  - Der große Anteil der Flächenumsätze von Ansiedlungen auswärtiger Unternehmen signalisiert eine hohe Standortattraktivität.
- Stärken und Schwächen des Gewerbeflächenangebots:
  - Ein besonderer Standortvorteil der Hansestadt ist das grundsätzlich breitgefächerte Potenzial an unbebauten und bebauten Flächen für verschiedene Ansprüche, insgesamt etwa 315 ha in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten, Standorten für hafenaffines Gewerbe, höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks, Standorten für produzierendes Handwerk, Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten sowie integrierten urbanen Standorten.
  - Es gibt ein Flächenpotenzial an klassischen Industrie- und Gewerbeflächen, davon gut ¾ mit einer Autobahnanbindung in weniger als 3 km Entfernung.
  - Es bestehen Flächenreserven für „hafenaffines" Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung.
  - Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen sind größer als 1 ha, ¼ sind größer als 3 ha.
  - Engpässe gibt es bei der Verfügbarkeit sehr großer Gewerbeflächen über 5 ha sowie bei größeren Flächen für Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen.
  - An der Entwicklungsachse A 1 sind nur noch Restflächen vorhanden.
  - Es gibt nur noch ein geringes Angebot in der Vermarktung von höherwertigen Gewerbeflächen und von integrierten urbanen Standorten. Hochwertige Flächen in der Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen fehlen vollständig.
  - Ein Großteil der in der Vermarktung befindlichen unbebauten Gewerbeflächen hat geringe Aktivierungshemmnissen.
  - Etwa ein Fünftel der 103 ha unbebauter Gewerbeflächen in der Vermarktung hat hohe Aktivierungshemmnissen aufgrund der Standortbedingungen.

- Bei den Flächenreserven gibt es einen hohen Anteil von 117 ha an unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht in der Vermarktung stehen und die einer Klärung der Vermarktungs- und Nutzungssituation bedürfen. Es gibt „blockierte" freie, nutzbare und z.T. hochwertige Flächen aufgrund von Spekulationen oder ungewissen Nutzungsabsichten der Eigentümer.
- Die Flächenreserven umfassen auch Flächenpotenziale in Form von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen.

☐ Stärken und Schwächen der Gewerbeflächenentwicklung:

- Positiv zu bewerten ist die systematische Gewerbeflächenentwicklung durch die KWL GmbH in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH.
- Beklagt werden hohe Kosten durch hohe Anforderungen an Ausgleich und Ersatz bei Neuausweisungen sowie schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzung von Gewerbegrundstücken (interne Kommunikation).
- Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern fehlen Fördermöglichkeiten für Ansiedlungen und Gewerbegebietsentwicklungen.
- Bisher gibt es keinen erfolgreichen Ansatz für die interkommunale Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten.

☐ Stärken und Schwächen von Planungs- und Baurecht:

- Ein besonderes Problem einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung ist die fehlende Aktualität des Flächennutzungsplans. Deshalb sind die Arbeiten am Flächennutzungsplan von besonderer Bedeutung.
- Ein besonderes Hemmnis ist das z.T. fehlende Planungsrecht auf potenziellen Gewerbeflächen.

☐ Stärken und Schwächen der Flächenvermarktung:

- Ein positiver Standortfaktor ist die enge Kooperation der Flächenentwicklung und -vermarktung der städtischen Flächen aus einer Hand.
- Beklagt wird allerdings ein „zu kurzer Atem" von Stadtplanung/KWL/Wirtschaftsförderung bei Flächenverkauf, so dass Flächen nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden und später fehlen (Hochschulstadtteil; SO Genin-Süd).
- Kritisiert wurde auch ein unzureichender Kontakt zwischen Flächeneigentümern und Interessenten (Ergebnis des Workshops).

☐ Chancen und Risiken der Gewerbeflächennachfrage:

- Auch zukünftig ist mit einer vergleichsweise starken Nachfrage nach Gewerbeflächen zu rechnen, nach der Prognose in der Größenordnung von 9,0 bis 11,0 ha p.a. für unbebaute Grundstücke.
- Zukünftige Bedarfe für Ansiedlungen liegen vor allem an der Entwicklungsachse A 1, wobei allerdings auch eine (steigende) Konkurrenz von Gewerbeflächen entlang der A 1 zu verzeichnen ist.
- es gibt offensichtlich einen speziellen Bedarf für Ansiedlungen von Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen (Expertengespräche, Workshop).
- Das REK FFBQ konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 zu entwickeln: Bedarfe bestehen bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen.

☐ Chancen und Risiken der Gewerbeflächenentwicklung:

- Risiken der zukünftigen Entwicklung liegen in einem limitierten Flächenpotenzial aufgrund steigender Flächenkonkurrenz anderer Nutzungen (Oberzentrum), in dem fehlenden Flächenpotenzial für Großprojekte sowie in den Unsicherheiten durch Brachliegen nutzbarer Flächen aufgrund von Preisspekulationen.
- Chancen können sich ergeben aus den Flächenpotenzialen durch Umstrukturierung von Altstandorten und Brachflächenentwicklung, aus der Erweiterung des Gewerbegebiets in Genin-Süd sowie Flächenreserven für „hafenaffines" Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung.
- Die Prüfung der langfristigen Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten im Umfeld der A 1 und A 20 könnte bedeutsame Potenziale ergeben.

- ☐ Chancen und Risiken des Planungs- und Baurechts:
  - Die Festlegung von Suchräumen für neue Gewerbegebietsentwicklungen im Regionalplan für den Süden Lübecks eröffnet Entwicklungschancen.
  - Risiken ergeben sich im Rahmen einer angebotsorientierten Entwicklung aus der Bauleitplanung wegen der Priorisierung der Innenentwicklung nach BauGB.
  - Problematisch ist offensichtlich auch die schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von Gewerbegrundstücken.
- ☐ Chancen und Risiken der Flächenvermarktung:
  - Nicht unbeträchtliche fiskalische Effekte sind bei der Vermarktung von unbebauten Gewerbeflächen zu erwarten.
  - Das Vorhalten eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen (z.T. auch von Flächen mit besonderen Eigenschaften, für die spezielle Nutzer gesucht werden müssen) ist auch zukünftig eine besondere Chance.
  - Die politische Legitimierung des notwendigen „langen Atems" bei der Vorhaltung eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen muss erreicht werden.

7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt

- ☐ In einem Passiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass der Bedarf nur anhand der bereits verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen befriedigt wird. Hier ist eine Deckung nach der Prognose nicht gewährleistet, es bleiben fast 100 ha der Gewerbeflächennachfrage unbedient. Dieses Szenario kann im Nettoeffekt 21 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis 2025 erzielen.
- ☐ Ein Bestandsszenario bezieht sich auf alle derzeit ausgewiesenen Flächen unabhängig vom Aktivierungsaufwand. Auch hier bleiben 56 ha der Nachfrage nicht bedient. Trotz der höheren Aktivierungskosten können bis 2025 über 27 Mio. EUR durch Steuern eingenommen werden.
- ☐ In einem Entwicklungsszenario werden neue Flächen entsprechend der prognostizierten Nachfrage entwickelt. Dazu werden sowohl Flächen im Bestand als auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten. Zusätzlich zum Angebot müssen weitere 56 ha Fläche zur Verfügung gestellt werden, darunter allein 39 ha höherwertige Gewerbefläche/Gewerbeparkfläche sowie Fläche für Wissenschaft und Technologie, insbesondere in urbaner Lage. Den zusätzlichen Steuereinnahmen bei der kompletten Befriedigung der geschätzten Nachfrage von 73 Mio. EUR bis zum Jahr 2025 stehen Kosten für die Entwicklung von Gewerbeflächen von fast 42 Mio. EUR gegenüber. Es bleibt ein Überschuss von 31,6 Mio. EUR bis zum Jahr 2025.
- ☐ In einem Schwerpunktszenario wird von einer besonderen Förderung der Branchencluster Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien der Hansestadt ausgegangen und angenommen, dass sie bis zum Jahr 2025 im Durchschnitt 10 % mehr Beschäftigung generieren als die übrigen Wirtschaftssektoren und folglich eine größere Gewerbeflächennachfrage generieren. Gegenüber dem Entwicklungsszenario erhöht sich die Flächennachfrage um 9 ha. Den höheren Steuereinnahmen aus den zusätzlichen gewerblichen Aktivitäten stehen nicht im gleichen Maße höhere Aktivierungs- und Bereitstellungskosten gegenüber, was einen Nettoeffekt von 33,7 Mio. EUR zur Folge hat, der den Nettoeffekt im Entwicklungsszenario um gut 2 Mio. übersteigt. Für eine schlüssige Kosten-Nutzen-Betrachtung müssten im Schwerpunktszenario noch die öffentlichen Mittel einer „besonderen Förderung" der Schwerpunktbranchen berücksichtigt werden.
- ☐ Das Fehmarnbeltquerung-Szenario (FFBQ-Szenario) nimmt an, dass im Zuge des Baus und der Inbetriebnahme der festen Fehmarnbeltquerung aufgrund der verbesserten Standortbedingungen in der Hansestadt Lübeck zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe durch verstärkte Ansiedlungsaktivitäten insbesondere in der Logistik, im Verarbeitenden Gewerbe, im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und bei Unternehmensdienstleistungen entstehen. Die Effekte durch die FFBQ beginnen erst mit der Fertigstellung im Jahr 2021 sich zu entfalten und kommen erst später zur vollen Wirkung. Die geschätzte zusätzliche Gewerbeflächennachfrage aus der Verbesserung der Standortgunst in Folge der Festen Fehmarnbeltquerung beläuft sich auf 8 ha mehr als im Entwicklungsszenario, was einen um etwa 2 Mio. EUR höheren Nettoeffekt als im Entwicklungsszenario bis zum Jahr 2025 ergibt. Dem müssten jedoch auch ggf. Rückgänge der Lübecker Häfen und eine veränderte Nachfrage des hafenaffinen Gewerbes aus der Verlagerung von Verkehren vom Seeweg auf die Straße gegenübergestellt

werden. Diese Effekte sind heute nicht einmal annäherungsweise abzuschätzen, weil ein wesentlicher Einflussfaktor die Tunnelmaut sein wird.

- In der Gegenüberstellung der Szenarien kann unter Bedingungen der normalen Nachfrageprognose im Entwicklungsszenario mit dem größten fiskalischen Nettoeffekt gerechnet werden. Würde nur die Nachfrage auf derzeit vorhandenen (unbebauten) Flächen (in der Vermarktung) realisiert werden, sind zwar geringere Aufwendungen zur Aktivierung nötig, die zusätzlichen Steuereinnahmen fallen jedoch auch geringer aus. Der Nettoeffekt im Passivszenario ist kleiner als im Bestandsszenario, in dem auch Flächen mit einem mittleren und hohen Aktivierungshemmnis umgesetzt werden und folglich die Aktivierungskosten höher liegen. In beiden Szenarien besteht allerdings das Risiko einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes allein dadurch, dass ansässige Unternehmen abwandern.
- Aus den Szenarien wird deutlich, dass Engpässe vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks bestehen und die zukünftige Gewerbeflächenpolitik vor allem dieses Defizit zu bewältigen hat. Neben der Aufwertung bestehender Gebiete und Ausweisung neuer Gebiete ist zu klären, inwieweit aktuell nicht in der Vermarktung befindliche Reserven des identifizierten Gewerbeflächenpotenzials aktiviert werden können.

8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

- Ein erster Abschnitt des Empfehlungsteils fokussiert den Stellenwert von Wirtschaftsstruktur und wirtschaftlicher Entwicklung im Rahmen der Stadtentwicklung und begründet eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt. Die Empfehlungen sind:
  - Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen,
  - besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung" und
  - Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung.
- Der zweite Abschnitt beinhaltet strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt. Diese sind zu neun Empfehlungen gebündelt:
  - Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck,
  - Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen,
  - kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge,
  - Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen,
  - Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess,
  - Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen,
  - Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen,
  - forcierte Brachflächenentwicklung sowie
  - Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.
- Ein dritter Bereich umfasst konkrete Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck mit vier (übergreifenden) Projekten:
  - Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck,
  - Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik,
  - effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement sowie
  - stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt).

- Ein vierter Bereich befasst sich mit der institutionellen und organisatorischen Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt. Die Vorschläge sind zu den folgenden Themen gebündelt:
  - Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben,
  - Verstetigung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassten Fachbereichen in der Stadtverwaltung,
  - Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren,
  - Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung sowie
  - politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.
- Abschließend werden in einem fünften Block konkrete gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen vorgeschlagen.

1. Einleitung

1.1 Fragestellung und Zielsetzung

Hansestadt Lübeck zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Die Hansestadt Lübeck zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Sie ist ein bedeutender Produktions- und Dienstleistungsstandort sowie Oberzentrum in der Region zwischen Hamburg und Kopenhagen, Kiel und Rostock. Des Weiteren ist sie Drehscheibe für Warenströme zwischen Nordost- und Westeuropa. Durch die exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen, zwei Autobahnen, die die Stadt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung mit den deutschen und skandinavischen Metropolen verbindet sowie dem Verkehrsflughafen Blankensee besitzt die Hansestadt Lübeck eine optimale überregionale Verkehrsanbindung. Einer zielgerichteten und bedarfsorientierten Gewerbeflächenpolitik kommt daher eine herausgehobene Bedeutung zu.

Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

Vor diesem Hintergrund haben die KWL GmbH und die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH das NIW beauftragt, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) zu erstellen. Das zentrale Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes besteht in der Erstellung einer fundierten Grundlage, um das Gewerbeflächenangebot der Hansestadt quantitativ und qualitativ auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage, insbesondere vor dem Hintergrund eines optimierten Mitteleinsatzes, auszurichten. Dem zugrunde liegen vor allem folgende Fragestellungen:

- Welche Trends in der Branchenentwicklung und welche veränderten Standortanforderungen der Unternehmen werden zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht bestimmen?
- Welche Flächenpotenziale stehen aktuell und zukünftig zur Verfügung, um der zu erwartenden Nachfrage gerecht zu werden?
- Welche Handlungserfordernisse und Maßnahmen resultieren aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage?

Entstehende Herausforderungen durch den Strukturwandel

Wie alle bundesdeutschen Großstädte steht auch die Hansestadt Lübeck vor großen wirtschaftlichen und infrastrukturellen Herausforderungen angesichts des aktuellen und absehbaren innovations- und qualifikationsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandels. Die Großstädte spielen mit ihrer Konzentration von Bildungs- und Qualifizierungseinrichtungen, von Forschungseinrichtungen sowie mit einem überdurchschnittlichen Angebot an Arbeitsplätzen für hochqualifizierte Kräfte eine zentrale Rolle in der Raumstruktur von Wissensökonomien[1]. Gleichzeitig finden Verlagerungsprozesse insbesondere flächenintensiver und emissisonsreicher Gewerbebetriebe in die Peripherie statt.

Auch für die Hansestadt Lübeck gilt es, im regionalen Standortwettbewerb geeignete Rahmenbedingungen vor allem für die innovativen und wachstumsstarken Branchen zu schaffen. Mit dem Strukturwandel gehen aber auch veränderte Raumansprüche und eine zunehmende funktionsräumliche Arbeitsteilung einher. Aus den Entwicklungstrends der räumlichen Spezialisierung ergeben sich spezifische Anforderungen an die wirtschaftsnahe Infrastruktur, insbesondere an die bedarfsadäquate Bereitstellung von Gewerbeflächen und gewerblichen Immobilien.

Flächenkonkurrenz verschiedener Aufgaben und Nutzungen

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbeflächenangebot sind gerade in verdichteten Großstädten wie der Hansestadt Lübeck einerseits aufgrund der administrativen Grenzen, andererseits aufgrund ihrer flächenbedeutsamen Aufgaben als Oberzentrum limitiert. Um die wenigen Flächenreserven konkurrieren verschiedene Nutzungen und Aufgaben (Natur-

[1] Vgl. Brandt (2008).

schutz, Erholung, öffentliche Infrastruktur, Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe). Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme rücken zunehmend planerische und städtebauliche Aspekte in den Fokus – hierzu bekennt sich auch die Hansestadt Lübeck [2] –, wodurch die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Nutzungsoptimierung mindergenutzter Flächen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Nachweis von Gewerbeflächenbedarfen bis zum Jahr 2025

Um den genannten Herausforderungen gerecht werden zu können, bedarf es einer umfassenden Analyse von Gewerbeflächenangebot und –nachfrage sowie einer Abschätzung zukünftiger Flächenbedarfe vor dem Hintergrund vergangener Entwicklungstendenzen und der zukünftig zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt.

Im Detail verfolgt die Hansestadt Lübeck mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept die Absicht,

- quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren, u.a. auch, um über eine Planungsgrundlage für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verfügen,
- eine Grundlage für die Erarbeitung eines Strategiepapiers zu erstellen,
- Argumentationshilfen und Informationsgrundlagen für kommunal- und landespolitische Diskussionen und Entscheidungen zu erhalten sowie
- über grundlegende Detailinformationen für die Beantragung von Fördermitteln, insbesondere für die Revitalisierung von Brachflächen, zu verfügen.

1.2 Vorgehensweise der Untersuchung

Die Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes gliedert sich in zwei Untersuchungsphasen (vgl. Abb. 1.2-1):

Analysephase: Schaffung quantitativer und qualitativer Erkenntnisse

- In der Analysephase werden auf der Basis primär- und sekundärstatistischer Analysen sowie Experteninterviews[3] quantitative und qualitative Erkenntnisse zur Wirtschaftsstruktur, Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung, zur Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage sowie zum Gewerbeflächenangebot erhoben. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der Abschätzung zukünftiger Gewerbeflächennachfrage mittels einer Prognose, die dem bestehenden Angebot in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gegenübergestellt wird. Die Betrachtung der demographischen Entwicklung sowie die Steuereinnahmekraft der Hansestadt Lübeck geben wichtige Hinweise auf die Rahmenbedingungen der vergangenen wie auch zukünftigen Entwicklungen. Die Ergebnisse werden in einem Stärken – Schwächen / Chancen – Risiken-Profil zusammengefasst (SWOT-Analyse).

Konzeptphase: Ermittlung von Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik

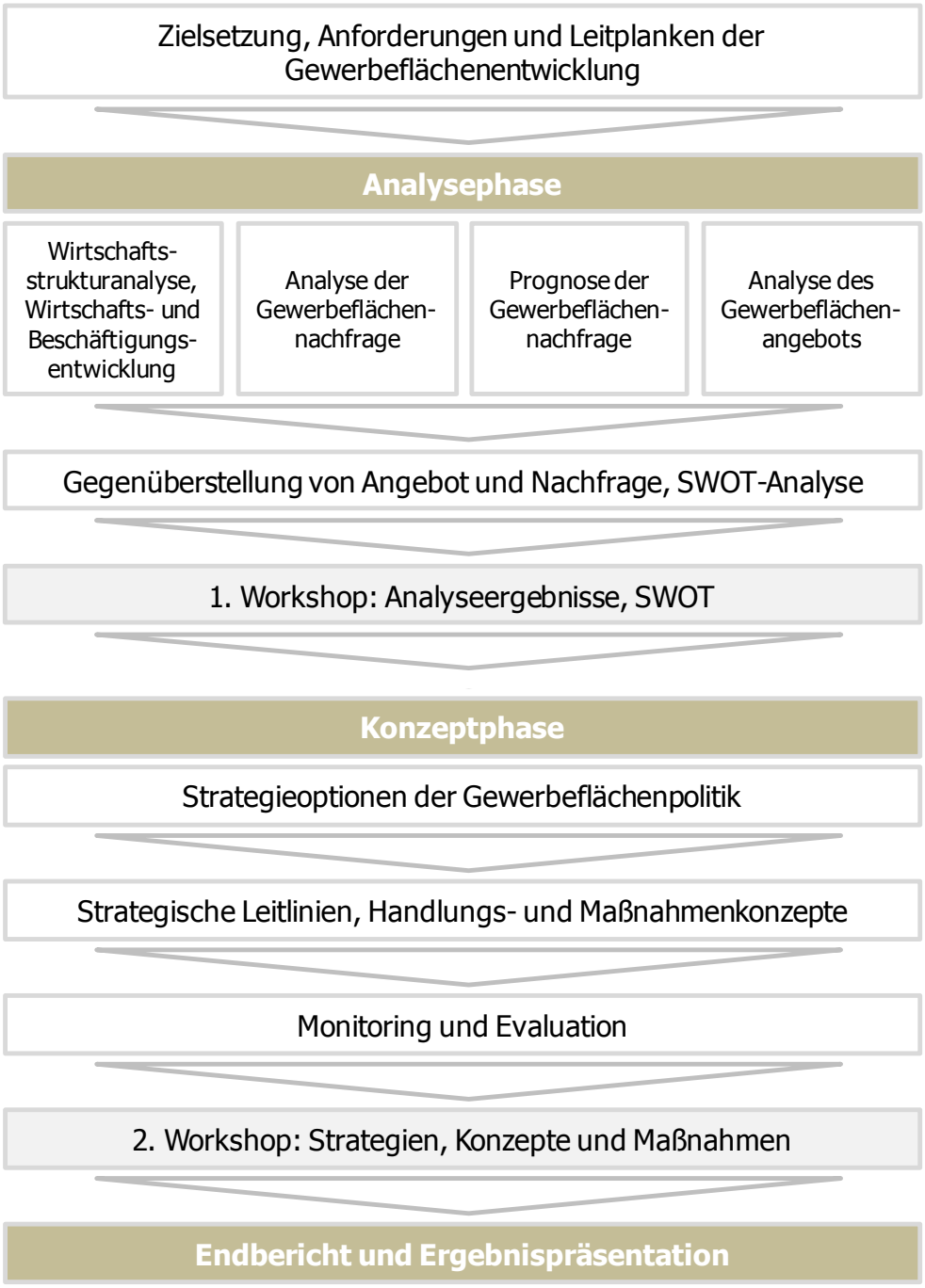
- Aus den Ergebnissen der Analysephase werden in der Konzeptphase Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik abgeleitet und Handlungs- und Maßnahmenkonzepte erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Abgleichs von Flächenbedarf und Flächenangebot wird in verschiedenen Szenarien eine fiskalische Beurteilung in Form von Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck vorgenommen. In der abschließenden Zusammenführung der Ergebnisse werden strategische Leitlinien für die Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck abgeleitet und Handlungsfelder und Maßnahmen für das Gewerbeflächenmanagement, für die Sicherung und Entwicklung von Potenzialflächen und für ein Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

---

2 Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

3 Neben der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung, der IHK sowie der Lübeck Port Authority wurden auch Gespräche mit Maklern geführt, die auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aktiv sind.

Abb. 1.2–1: Projektstruktur und Ablaufschema



Quelle: eigene Darstellung

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 03/2012

Die Phasen schließen jeweils mit einem Workshop ab, in dem neben der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung weitere relevante Akteure aus der Stadtverwaltung, den Kammern sowie des Immobilienmarktes eingebunden werden.

Das Projekt ist von einem Arbeitskreis, bestehend aus Auftraggeber, Auftragnehmer, der Stadtplanung sowie dem Fachbereich Wirtschaft der Hansestadt Lübeck, intensiv begleitet worden.

2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck

Rahmengebende Leitgedanken und Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung

Die Anforderungen der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik sind mit den Maßgaben planungsrechtlicher und entwicklungspolitischer Leitlinien abzustimmen. Daher ist am Anfang zu klären, welche rahmengebenden Leitplanken vorhanden und welche Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung bereits formuliert sind. Die planungsrechtlichen und entwicklungspolitischen Leitlinien zur Gewerbeflächenpolitik sind mit den Erkenntnissen und Analyseergebnissen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes abzugleichen und zu überprüfen.

2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan 2004 für den Planungsraum II

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ist Grundlage für die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein. [4] Er gibt landesentwicklungspolitische Ziele und raumordnerische Grundsätze vor und ist richtungsweisend für die Regionalplanung sowie die kommunale Entwicklungsplanung. [5]

Hansestadt Lübeck als ein Schwerpunkt und Ordnungsraum der wirtschaftlichen Entwicklung

Die Hansestadt Lübeck bildet als Verdichtungsraum mit seinen Randgebieten einen von drei Ordnungsräumen in Schleswig-Holstein, die gleichzeitig Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind. In ihnen sind die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung zu schaffen. Hierzu zählen zum einen die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Anbindung des Raumes an die nationalen und internationalen Warenströme über Straße, Schiene, die Luft- sowie die Seeverkehrswege. Zum anderen sind ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen für die Bedarfe der gewerblichen Wirtschaft vorzuhalten. [6]

Hansestadt Lübeck als Motor für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung

Das Oberzentrum Lübeck ist ein Siedlungs-, Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum von überregionaler Bedeutung und soll Motor für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein. Im System der zentralen Orte hat Lübeck die Aufgabe, Güter und Dienstleistungen bereitzustellen, die in Mittel- und Grundzentren nicht angeboten werden. Neben den allgemeinen Schwerpunktaufgaben der Stadt zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten hat Lübeck zudem die Funktion eines Einzelhandelsstandorts für die regionale und überregionale Versorgung als auch die eines überregional bedeutsamen Forschungs- und Bildungsstandortes mit einem ausdifferenzierten Angebot.

Die Hansestadt Lübeck hat als Gewerbe- und Industriestandort eine ausreichende Versorgung der Wirtschaft mit Flächen für die gewerbliche Nutzung sicherzustellen. Dies ist sowohl durch die Revitalisierung von Altstandorten – insbesondere der ehemaligen Industriestandorte entlang der Trave – als auch durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu gewährleisten. Innerhalb der Stadtgrenzen werden gemäß dem Regionalplan die Gebiete nördlich und südlich der A 20 sowie entlang der B 207 als Suchraum für neue Gewerbeflächenentwicklungen festgelegt. [7]

---

4 Vgl. IM (2010).

5 Die Hansestadt Lübeck gehört zum Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost, der neben der Hansestadt noch den Landkreis Ostholstein umfasst. Der Regionalplan für den Planungsraum II ist im Jahr 2004 neu aufgestellt worden und besitzt nachwievor Gültigkeit (vgl. IM 2004).

6 Vgl. IM (2010): 26f.

7 Vgl. IM (2004): 42ff.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 1990 aufgestellt und letztmalig im Jahr 2009 geändert. Die Hansestadt Lübeck plant eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, da die Grundlagen und Rahmenbedingungen, nach denen der Plan 1990 aufgestellt wurde, sich z.T. grundsätzlich verändert haben. Vor allem die Vorausschau der zu erwartenden Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe auf der Basis von Schätzungen im Jahr 1989 bedürfen einer Aktualisierung.[8]

Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Stärkung der Wirtschaft

Ziel des Flächennutzungsplanes und des funktionalen Raumkonzeptes ist es, hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt und in Abwägung mit anderen Zielen der räumlichen Ordnung und konkurrierenden Nutzungen:

- Industrie- und Gewerbegebiete in Bereichen mit hervorragenden Standortbedingungen zur Stärkung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen auszuweisen, den Hafenstandort zu sichern und zu stärken und damit verbunden die Ansiedlung von hafenaffinem Gewerbe zu ermöglichen,
- die Hafenwirtschaft durch Förderung der Ansiedlung von hafengebundenen Gewerbebetrieben zu stärken,
- die Standortgunst der Gewerbegebiete durch Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu erhöhen,
- gemischte Bauflächen an gut erreichbaren Standorten auszuweisen (wo die vorhandene Mischung von Wohnen und nicht störenden Arbeitsstätten beibehalten bzw. gefördert werden sollen sowie Sonderbauflächen und gemischten Bauflächen für Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Kulturbereich) sowie
- brachliegende und extensiv genutzte Gewerbeflächen zu reaktivieren. [9]

Neben den gewerblichen Bauflächen sowie den Sonderbauflächen für gewerbliche Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) sind auch auf gemischten Bauflächen gewerbliche Nutzungen möglich. Hinsichtlich der funktionalen Durchmischung dieser Gebiete mit Wohnnutzungen eignen sich für die gewerbliche Nutzungen in diesen Gebieten vor allem Dienstleistungen für die Versorgung der Bevölkerung (Einzelhandel, haushaltsnahe Dienstleistungen, Gesundheitsdienstleistungen), Unternehmensdienstleistungen sowie nicht störendes Gewerbe.

Für konfliktfreie Entwicklungen von Gewerbebetrieben ist vor allem das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen von Bedeutung. Im Jahr der Neuaufstellung des F-Plans wurden im Stadtgebiet rund 940 ha als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt. Weitere 140 ha wurden zusätzlich zum Bestand als Gewerbeflächenerweiterung festgesetzt (u.a. Erweiterung Roggenhorst, Genin-Süd), die mittlerweile erschlossen und z.T. in Nutzung sind. [10]

Aktuell 1.200 ha Flächen für die gewerbliche Nutzung nach dem Flächennutzungsplan

Aktuell sind im Flächennutzungsplan gut 1.010 ha als Gewerbeflächen ausgewiesen. Weitere knapp 170 ha sind Sonderbauflächen für Einzelhandel und Gewerbe, die z.T. in unmittelbarem Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen und bestehenden Gewerbegebieten stehen (u.a. in Genin-Süd, Bernsteindreherweg, ehemaliges Villeroy & Boch Gelände). Etwa 20 ha umfasst die Sonderbaufläche des Ausbildungsparks Blankensee, die ebenfalls als gewerblich genutzte Flächen zu betrachten ist.

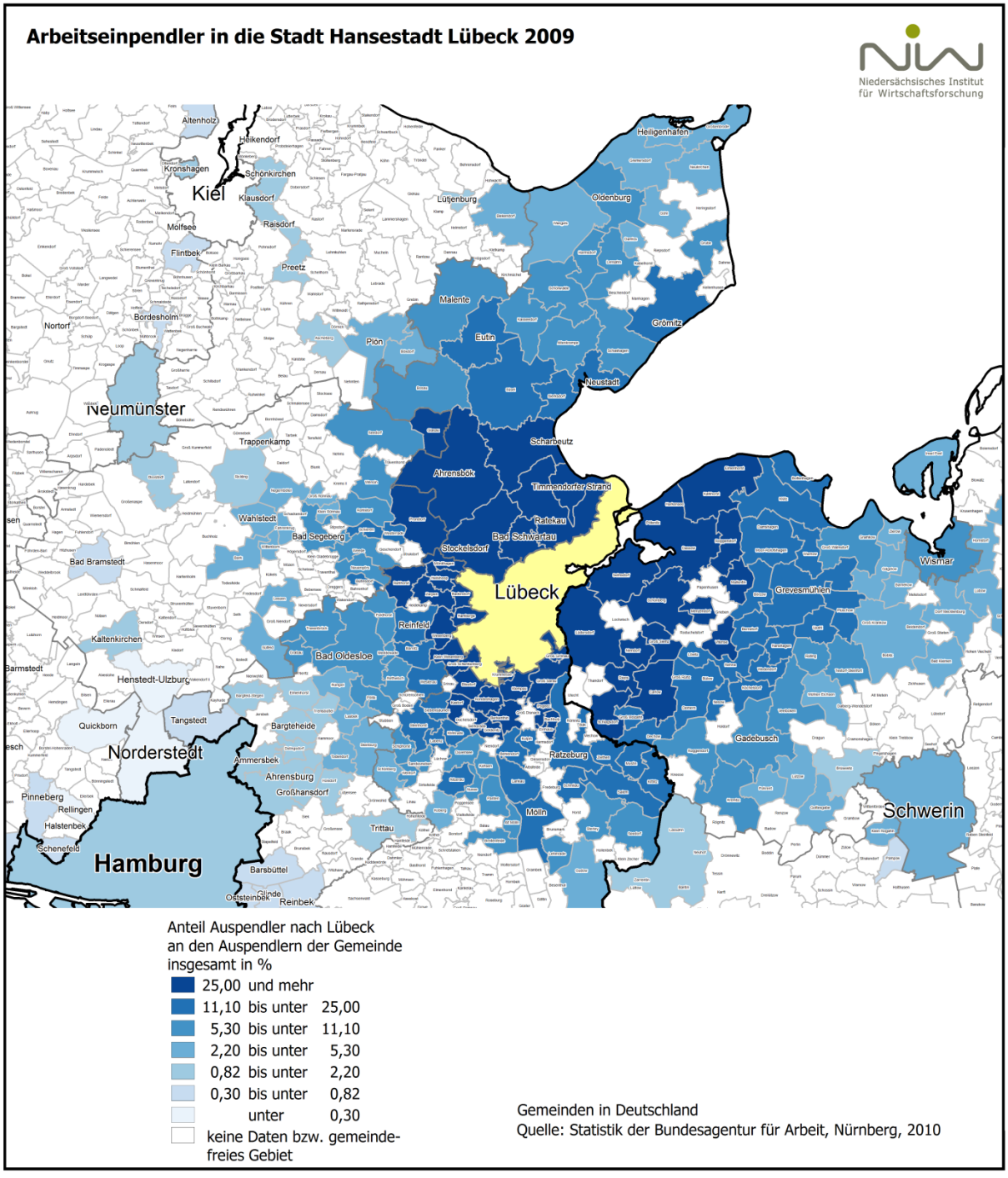
---

8 Für die Abschätzung der Gewerbeflächenentwicklung wird mit diesem Konzept eine Prognose vorgelegt, das somit auch als Grundlage einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dienen kann.

9 Hansestadt Lübeck (1990), Erläuterungsbericht S. 19ff.

10 Vgl. Hansestadt Lübeck (1990). Ein Teil dieser Erweiterungsflächen sind aktuell als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Karte. 2.2-1: Pendlerverflechtungen in der Region Lübeck



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit. - Eigene Darstellung.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

2.2 Entwicklungskonzept Region Lübeck

Mit der deutschen Wiedervereinigung haben sich auch die raumstrukturellen Verflechtungen der an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern grenzenden Hansestadt Lübeck verändert. Suburbanisierungsprozesse dehnten sich auf das mecklenburgische Umland mit der Folge aus, dass Pendler-, Einkaufs- und Naherholungsbeziehungen stark zunahmen. Die veränderten räumlich-funktionalen Verflechtungen, die sich nun konzentrisch und über die Landesgrenzen von Mecklenburg-Vorpommern hinweg um die Hansestadt Lübeck verteilen (vgl. Karte 2.2-1), machten es erforderlich, ein Kommunal- und Landesgrenzen übergreifendes räumliches Konzept zur Entwicklung einer erweiterten Region Lübeck zu erarbeiten. [11]

Raumstrukturelle Veränderungen des Verflechtungsraums Lübeck aufgrund der Wiedervereinigung

Ziele des Entwicklungskonzeptes Region Lübeck (ERL) sind: [12]

1. Orientierungsrahmen für die notwendige Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen einschließlich touristischer Vorhaben der beteiligten Kommunen,
2. als Landesgrenzen überschreitendes räumliches Ordnungsmodell Grundlage der amtlichen Raumordnungspläne der beteiligten Bundesländer,
3. Anstoß für eine gemeinsame, institutionell abgesicherte, Regionalplanung/Gebietsentwicklungsplanung im Raum Lübeck; ggf. Neuzuschnitt von Planungsräumen
4. Beitrag zur regionalen Identität durch inhaltliche Festsetzungen aber auch durch die Form und den Prozess der Bearbeitung.

Gewerbeflächenentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration

Die Siedlungsentwicklung – neben der wohnbaulichen auch die gewerbliche Entwicklung und Flächeninanspruchnahme – erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration, d.h. eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich im Oberzentrum sowie in den anderen zentralen Orten der Region entlang der Siedlungsachsen vollziehen (vgl. Karte 2.2-2). Dabei hat aus Gründen einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach Beschluss des Regionalbeirates ist die interkommunale Absprache und Kooperation in der Gewerbeflächenentwicklung erwünscht.

Gewerbeflächenpotenziale bereits zum Teil umgesetzt

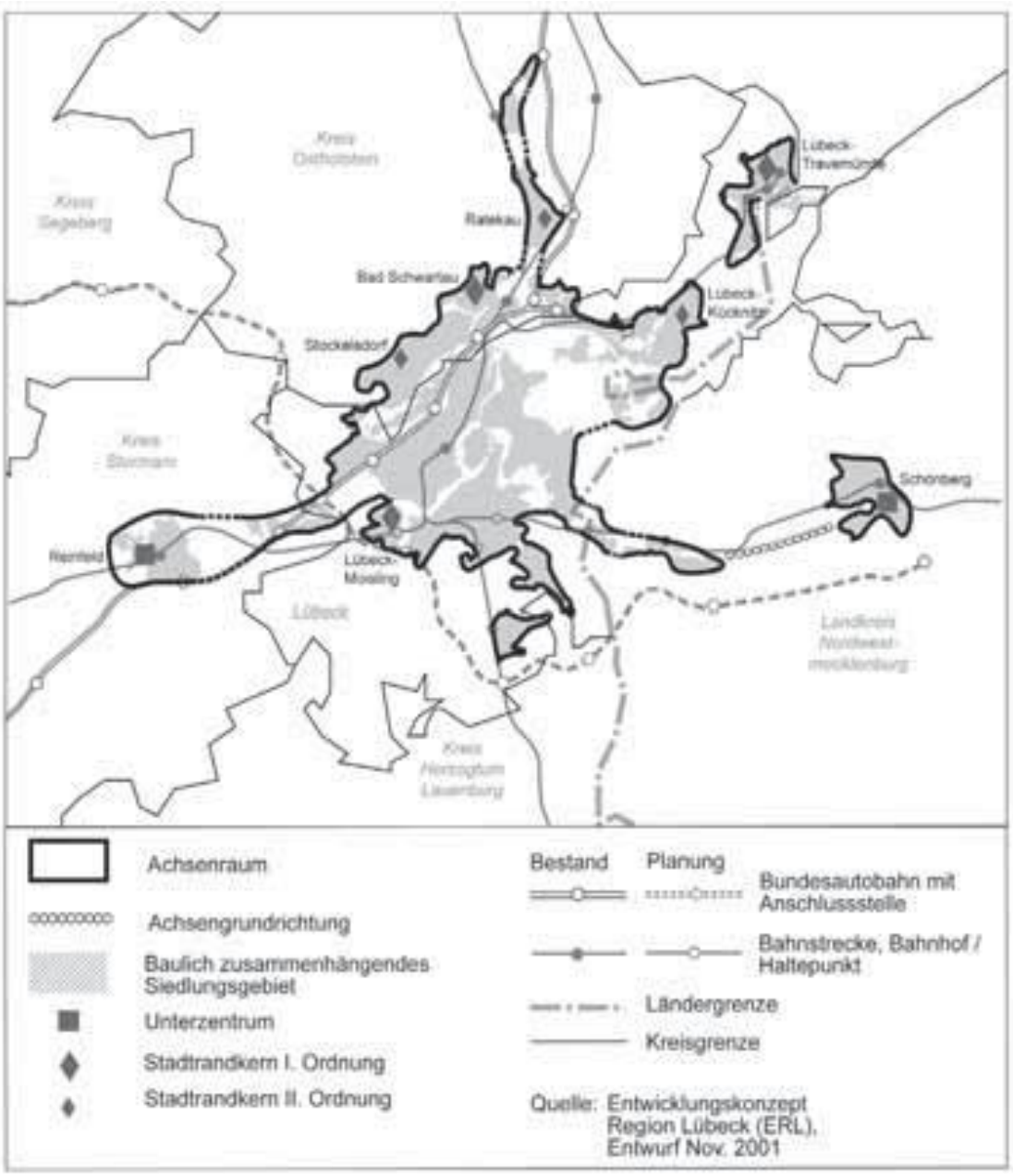
Die innerhalb des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck konkretisierten Gewerbelandpotenziale sind zum Teil bereits umgesetzt worden:

- Revitalisierung von Altstandorten, vor allem
  - ehemaliges Metallhüttenwerk Herrenwyk (aktuell: z.T. bereits veräußert bzw. revitalisiert),
  - ehemaliges Gelände von Villeroy & Boch (aktuell: veräußert, derzeit Bebauung für Nachnutzung),
  - Flächen an der Trave im Industriegebiet Glashüttenweg (aktuell: z.T. in Nachnutzung),
  - ehemalige Kraftwerksfläche Siems,
  - Folgenutzungen auf den Industrieflächen im Gebiet „Roddenkoppel" sollen aufgrund der Nähe zur Innenstadt keine störenden Gewerbenutzungen aufweisen und vielmehr Dienstleistungen, emissionsarmem Gewerbe und Einzelhandel vorbehalten sein (aktuell: z.T. genutzt durch eine Recyclingfirma).
- Neue Industrie- und Gewerbegebiete auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind

11 Vgl. Region Lübeck (2003).

12 Region Lübeck (2003): 2.

Karte. 2.2-2: Siedlungsachsen in der Region Lübeck



Quelle: IM (2004): Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

- im unmittelbaren Anschluss an die Hafenflächen des Skandinavienkais die Gewerbeflächen für hafenaffines Gewerbe (aktuell: bereits erschlossen),
- das Gewerbegebiet Genin-Süd (aktuell: bereits erschlossen und z.T. veräußert),
- der Gewerbepark am Flughafen (zu großen Teilen bereits versiegelte Brachfläche) sowie
- der Wissenschafts- und Technologiepark im Hochschulstadtteil (aktuell: keine Flächen mehr verfügbar).

- Suchraum für neue Gewerbegebietspotenziale ist nördlich und südlich der A 20 sowie entlang der B 207.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2010 ist nach dreijähriger Erarbeitungsphase das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK) als ganzheitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Lübecks von der Bürgerschaft beschlossen worden.

Zukünftige Herausforderungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Mit dem ISEK begegnet die Hansestadt den zukünftigen Herausforderungen von demographischem und wirtschaftsstrukturellem Wandel, soziokulturellen Veränderungen, ökologischen Handlungserfordernissen bei gleichzeitig eingeschränktem Handlungsspielraum der öffentlichen Finanzen und formuliert hierzu sechs integrierte Handlungsfelder, mit denen die Stadt die Grundlagen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung schaffen will. [13]

Umstrukturierung und Revitalisierung gewerblich nutzbarer Flächen

Die die Gewerbeflächenentwicklung betreffenden Befunde und Handlungserfordernisse des ISEK stehen im Einklang mit den Leitlinien des Regionalplans sowie des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck (s.o.). Auch das ISEK sieht Entwicklungspotenziale vor allem in der Umstrukturierung und Revitalisierung von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen. Neben den im ERL bereits genannten Gebieten (nördliche Wallhalbinsel, Roddenkoppel und ehemaliges Kraftwerksgelände) werden im ISEK noch der ehemalige Güterbahnhof, die Herreninsel, der ehemalige Schlachthof sowie die ehemalige Munitionsfabrik Schlutup als potenzielle Gewerbe- bzw. Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung benannt. Insbesondere die innenstadtnahen Gebiete Güterbahnhof, nördliche Wallhalbinsel, Roddenkoppel und Schlachthof sind für Mischnutzungen und emissionsarmes Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe geeignet. Die Herreninsel ist derzeit bewohnt. Im Zusammenhang mit der Hafennutzung im Gewerbegebiet Siems/Seelandstraße und den damit verbundenen Emissionen ist mittel- bis langfristig eine sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner angedacht, womit die Herreninsel für hafennahes Gewerbe entwickelt werden könnte. Bei der ehemaligen Munitionsfabrik Schlutup handelt es sich um ein bewaldetes Gebiet, in dem in Streulage ehemalige Munitionierungs- und Laborierungsgebäude stehen, die gewerblich genutzt werden oder z.T. auch brach liegen. Vereinzelt wurden Flächen neu bebaut, u.a. auch mit Produktionsgebäuden. Auf den Flächen muss mit einer Kampfmittelbelastung gerechnet werden. [14]

Neue Gewerbeflächen entlang der überregionalen Verkehrswege A 1 und A 20 suchen

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen soll aus Gründen einer effizienten Flächennutzung entlang der überregionalen Verkehrswege erfolgen. Da an der A 1 kaum noch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden sind (Roggenhorst), werden zukünftige Flächenbedarfe vor allem entlang der A 20 zu identifizieren sein. Auch südlich des Flughafens stehen mit dem Gewerbepark am Flughafen noch Entwicklungsflächen zur Verfügung. [15] Dort, wo besonders günstige Lagen für Gewerbeflächen über kommunale Grenzen hinweg gehen (insbesondere an den Autobahnen), ist eine kommunale Kooperation bei der Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete anzustreben.

Den Forderungen des ISEK, eine differenzierte Bedarfsermittlung zukünftiger Gewerbeflächen durchzuführen sowie Strategien zur Aktivierung von Flächenreserven zu entwickeln, wird mit dem vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept nachgegangen.

2.4 Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ)

Im Jahr 2007 haben die Verkehrsminister Deutschlands und Dänemarks eine Absichtserklärung unterschrieben, die den Bau einer festen Querung des Fehmarnbelt zwischen

---

13 Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

14 Vgl. Hansestadt Lübeck (2009a): 110.

15 Das ISEK schätzte, dass die Potenziale im Gewerbepark am Flughafen bis zum Jahr 2010 reichen. Aktuell stehen dort nachwievor freie Flächen zur Verfügung. Eine Erweiterung nördlich des Flughafens, wie es das ISEK andenkt, wird daher erst mittel- bis langfristig zu überlegen sein.

Puttgarden und Rødbyhavn beabsichtigt. Der Absichtserklärung folgten ein Staatsvertrag sowie die Planung der Querung, dessen Ergebnis der Bau eines etwa 18 km langen Absenktunnels für Straßen- und Schienenverkehr vorsieht. Nach dem aktuellen Stand der Planung erfolgen im Jahr 2012 Ausschreibungen für die Bauphase, die 2015 beginnen soll. Nach einer Bauzeit von etwa 6 ½ Jahren könnte der Tunnel 2021 in Betrieb genommen werden [16].

Verkürzung der Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen sowie steigendes Pendleraufkommen

Wenngleich Deutschland und Dänemark mit Fährverbindungen zwischen Puttgarden und Rødbyhavn verbunden sind, stellt der Fehmarnbelt eine größere geographische Distanz dar als vergleichbare Entfernungen in anderen Grenzregionen auf dem Landweg. Mit dem Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) soll diese Barriere überwunden werden. Die Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen verkürzt sich um etwa eine Stunde und es ist zu erwarten, dass das Pendleraufkommen zwischen Deutschland und Dänemark aus touristischen, einkaufs- und beschäftigungsbedingten Gründen steigen wird.

Verbesserte Lagegunst der Region entlang der A 1

Es wird davon ausgegangen, dass der Bau der Festen Fehmarnbeltquerung Einfluss auf die ökonomische Entwicklung der Region zwischen Fehmarn und Hamburg haben wird: Zum einen entstehen Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenziale während der Bauzeit (insbesondere im Baugewerbe, Transportgewerbe sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe und bei persönlichen Dienstleistungen). Vor allem aber wird sich die Region entlang der A 1 aufgrund einer verbesserten Lagegunst durch die FFBQ besser im überregionalen wie auch im internationalen Wettbewerb um Gewerbe- und Logistikstandorte behaupten können. Dies gilt insbesondere für die Hansestadt Lübeck als einzigem Oberzentrum zwischen Kopenhagen und Hamburg mit entsprechender Infrastruktur und Arbeitskräftepotenzial. [17]

Mittelfristige Notwendigkeit für weitere Gewerbeflächen

Die Analyse im Rahmen des „Regionalen Entwicklungskonzeptes in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung" (REK FFBQ) konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie an Verkehrsknotenpunkten (A1/A20) zu entwickeln. Das REK sieht vor allem Bedarfe bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen, quantifiziert diese aber nicht. In der Phase der Baufertigstellung und Inbetriebnahme der Querung wird vor allem eine Nachfrage nach Logistikflächen sowie Flächen für Transport- und Verkehrsdienstleistungen erwartet. Erst in der fortschreitenden Betriebsphase ergeben sich auch Chancen für Ansiedlungen in weiteren Wertschöpfungsbereichen (produzierendes Gewerbe, Unternehmensdienstleistungen, vor allem in Bezug auf die Cluster-Branchen und sektoralen Stärken der jeweiligen Standorte).

Um innerregionale Konkurrenz und ineffiziente Entwicklungen zu vermeiden, sind zusätzliche Flächenbedarfe in Folge der FFBQ in interkommunaler Kooperation zu begegnen und ein zielgruppenspezifisches Vorgehen zu empfehlen. So sollte ein räumlich differenziertes Angebot für spezifische Nutzungen aufgrund von Lagegunst und spezifischen Standortvorteilen innerhalb der Region geschaffen werden. Für die Stadt Lübeck bedeutet dies, dass der Standort vor allem für größere Unternehmen prädestiniert ist, die auf ein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial zurückgreifen müssen, als auch für höherwertige Dienstleistungsunternehmen, die urbane Standorte bevorzugen. Die erfolgreiche Ausschöpfung zusätzlicher Wertschöpfungspotenziale der Region in Folge der FFBQ ist jedoch auch von einer erfolgreichen gemeinsamen überregionalen bzw. internationalen Vermarktung der Region und der Standortangebote abhängig.

---

16 Vgl. Femern A/S (2011) sowie Lübecker Nachrichten vom 23.03.2012: "Tunnelbau am Fehmarnbelt kann nicht vor 2015 beginnen".

17 Vgl. Georg & Ottenströer, Regionomica (2010).

3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

Die Nutzung von gewerblichen Flächen ist eng mit der Wirtschafts- und Unternehmensstruktur eines Wirtschaftsstandorts verbunden. Für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage spielt naturgemäß die wirtschaftliche Dynamik eine ausschlaggebende Rolle. Entsprechend stehen im Folgenden die Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Hansestadt Lübeck und seines engeren und weiteren wirtschaftlichen Umfelds im Vordergrund.

3.1 Regionalwirtschaftliche Ausgangssituation

3.1.1 Raumstruktur

Hansestadt Lübeck als zweitgrößter Wirtschaftsstandort in Schleswig-Holstein

Die Hansestadt Lübeck ist mit etwa 85.000 Beschäftigten der zweitgrößte Standort in Schleswig-Holstein nach der Landeshauptstadt Kiel (106.000 Beschäftigte) [18]. Flensburg (37.000 Beschäftigte) und Neumünster (33.000 Beschäftigte) sind jeweils deutlich kleiner (Karte 3.1.1). Der gesamte norddeutsche Raum liegt im weiteren Einflussbereich der Metropole Hamburg (835.000 Beschäftigte), die als überragendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum etwa zehnmal so viele Beschäftigte wie Lübeck hat. Interessante Vergleichsstandorte in Mecklenburg sind die Hafenstandorte Rostock (79.000 Beschäftigte) und das deutlich kleinere Wismar (16.000 Beschäftigte).

Zentrum des Wirtschaftsraums Lübeck

Die Hansestadt Lübeck ist das Zentrum eines verdichteten Wirtschaftsraums am Südende der Lübecker Bucht, der sich als verdichtete Achse weiter entlang der Autobahn A 1 bzw. der Eisenbahnlinie Lübeck-Hamburg in Richtung Hamburg erstreckt. Der Pendlereinzugsbereich von Lübeck erstreckt sich vor allem in Richtung Nordwesten in den Landkreis Ostholstein und nach Osten in den Nachbarkreis Nordwestmecklenburg. Nach Süden bzw. Südwesten ist der Einzugsbereich von Lübeck enger begrenzt, weil schon bald die Anziehungskraft der Metropole Hamburg überwiegt (Karte 2.2-1). Entsprechend umfasst der Wirtschaftsraum bzw. die Arbeitsmarktregion Lübeck weite Teile Ostholsteins, die nördlichen Teile des Herzogtums Lauenburg, den Nordosten von Kreis Stormarn sowie den Westteil des Kreises Nordwestmecklenburg. Angrenzende kleinere Konkurrenzstandorte sind Bad Oldesloe im Kreis Stormarn und Bad Segeberg im Kreis Segeberg.

Feste Fehmarnbeltquerung

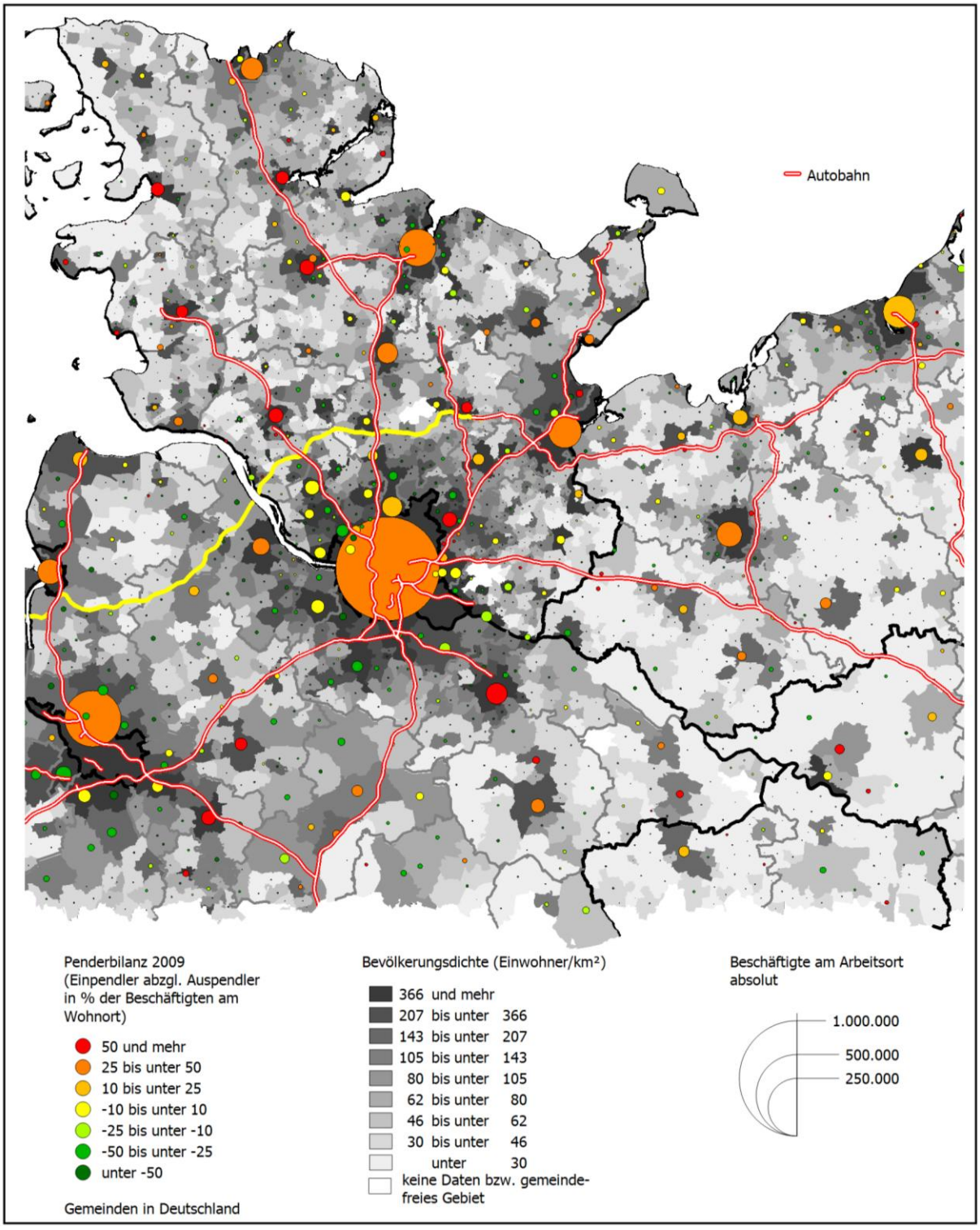
Die Hansestadt Lübeck hat eine günstige Lage an den bedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachsen A 1 (Hamburg-Fehmarn) und A 20 Lübeck-Stettin. Die A 1 ist das Kernstück der Metropolverbindung Ruhrgebiet-Hamburg-Kopenhagen-Malmö. Die Achsen werden durch die geplante Schaffung einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) sowie den Weiterbau der A 20 bis zur A 21 im Raum Bad Segeberg noch verbessert. Mit der künftigen festen Querung über den Fehmarnbelt ergeben sich für die Region neue Perspektiven in der wirtschaftlichen Zusammenarbeit mit den skandinavischen Ländern. Die Feste Fehmarnbeltquerung ist das wichtigste Infrastrukturprojekt für Norddeutschland, das eine Wachstumsachse von der Metropolregion Hamburg über Lübeck bis nach Kopenhagen-Malmö schafft. Es ist eine nachhaltige Verbesserung der Standortqualität im Einzugsbereich der Achse Hamburg-Lübeck zu erwarten, wenn ein nachfragegerechter Ausbau der landseitigen Straßen- und Schieneninfrastruktur der festen Querung erfolgt.

Weiterbau der A 20 Küstenautobahn mit einer festen Elbquerung

Der langfristig geplante Weiterbau der A 20 auf schleswig-holsteinischem und niedersächsischem Gebiet sowie die Elbquerung im Raum Stade zu einer durchgehende Küstenautobahn werden die Standortqualität insbesondere des Kreuzungsbereichs von A 1 und A 20 am südwestlichen Stadtrand von Lübeck nochmals erheblich aufwerten.

18 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 30.6.2011

Karte 3.1: Wirtschaftsstandorte und Raumstruktur im norddeutschen Ostseeraum



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit; Bevölkerung und Fläche, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung 12/2011

3.1.2 Demographische Struktur und Entwicklung

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen bilden wichtige Rahmendaten für die regionalwirtschaftliche Entwicklung. Sie sind nicht nur eine grundlegende Bestimmungsgröße für das Angebot an Arbeitskräften auf dem regionalen Arbeitsmarkt, sondern prägen auch die Nachfrage der Bevölkerung und der Haushalte in der Region nach haushaltsorientierten Dienstleistungen, nach Wohnungen sowie nach Infrastruktur und sonstigen öffentlichen Dienstleistungen. Die Entwicklung der auf die lokalen Märkte ausgerichteten Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe einer Region hängt damit in hohem Maße von der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik ab. Bevölkerungszahl und -entwicklung sind deshalb auch strategische Kerngrößen der kommunalen Entwicklung.

Altersstruktur der Bevölkerung

Abweichungen in der Altersstruktur vom Bundesdurchschnitt

Die Hansestadt Lübeck weist Abweichungen von dem bundesdurchschnittlichen Altersaufbau der Bevölkerung auf, die auf besondere demographische Entwicklungen in der Vergangenheit hinweisen. Die Stadt Lübeck hat einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen, einen überdurchschnittlichen Anteil an Jugendlichen im Studien- und Berufseinstiegsalter von 18 bis 35, leicht geringere Anteile in den mittleren und höheren Jahren des Erwerbslebens sowie einen ausgesprochen hohen Anteil älterer Menschen im Rentenalter.

Anteil der noch nicht schulpflichtigen Kinder durchschnittlich

- Bei den Kindern unter 6 Jahren liegt der Anteil in Lübeck mit 5,0 % [19] ebenso wie in Kiel im Bundesdurchschnitt (beide 100 [20]): in den letzten Jahren dürften die Geborenenzahlen damit nicht vom Bundestrend abgewichen sein. Einen höheren Anteil hat vor allem die Freie und Hansestadt Hamburg (108). Geringere Anteile an noch nicht schulpflichtigen Kindern haben vor allem die ostdeutschen Vergleichsstädte Rostock (97) und Wismar (88). Während bei den Hamburger Umlandkreisen Stormarn und Segeberg (beide 105) sowie Herzogtum Lauenburg (102) offensichtlich Familien mit Kindern überrepräsentiert sind, liegt der Anteil der noch nicht schulpflichtigen Kinder in Ostholstein (83) weit zurück.

Kinder im schulpflichtigen Alter leicht unterrepräsentiert

- Bei den Kindern im schulpflichtigen Alter bleibt der Anteil in Lübeck hinter dem Bundesdurchschnitt zurück, und zwar sowohl bei den 6- bis unter 10-Jährigen (93), als auch bei den 10- bis unter 15-Jährigen (92) und den 15- bis unter 18-Jährigen (96). Bei den 15- bis unter 18-Jährigen sind die regionalen Unterschiede ausgesprochen groß: an der Spitze stehen hier die Randkreise von Hamburg, während in Hamburg (85) der Anteil weit unterdurchschnittlich ist. Extrem niedrig sind die Anteile der 15- bis unter 18-Jährigen in den ostdeutschen Hansestädten Wismar (49) und Rostock (47).

Jugendliche im Studienalter leicht überdurchschnittlich

- Die Jugendlichen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren konzentrieren sich in besonderer Weise in den Hochschulstandorten. Entsprechend liegen Rostock (133) und Kiel (132) an der Spitze. In Lübeck (107) ist der Anteil leicht überdurchschnittlich, in Hamburg (100) liegt er im Bundessdurchschnitt. Den geringsten Anteil von Jugendlichen von 18 bis unter 25 Jahren haben die Hamburger Randkreise Segeberg (89), Herzogtum Lauenburg (89) und Stormarn (80) sowie Ostholstein (83).

Junge Erwerbsfähige leicht überdurchschnittlich

- Auch die „jungen Erwerbsfähigen" zwischen 25 und 35 Jahren stehen in Kiel (136), Rostock (130) und Hamburg (133) an der Spitze. Lübeck (104) weist einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf, den geringsten Anteil hat unter den Nachbarkreisen Ostholstein (74).

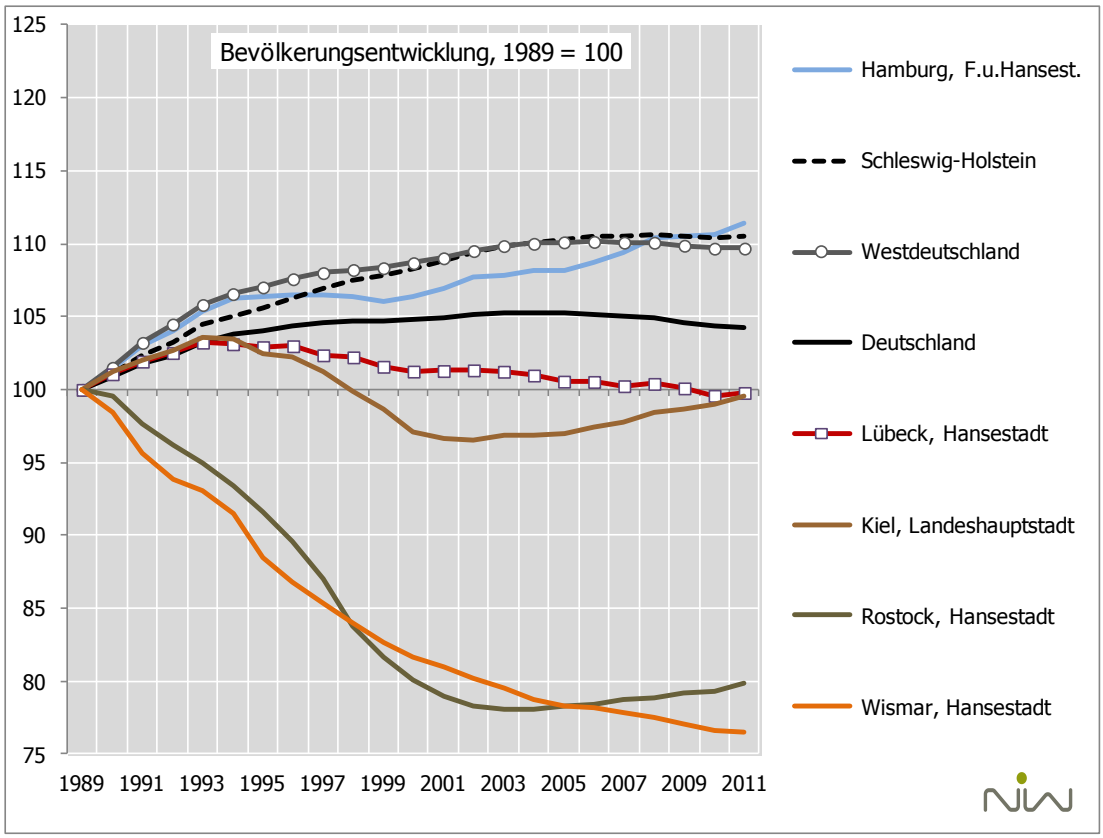
Anteil der mittleren und älteren Erwerbsfähigen vergleichsweise gering

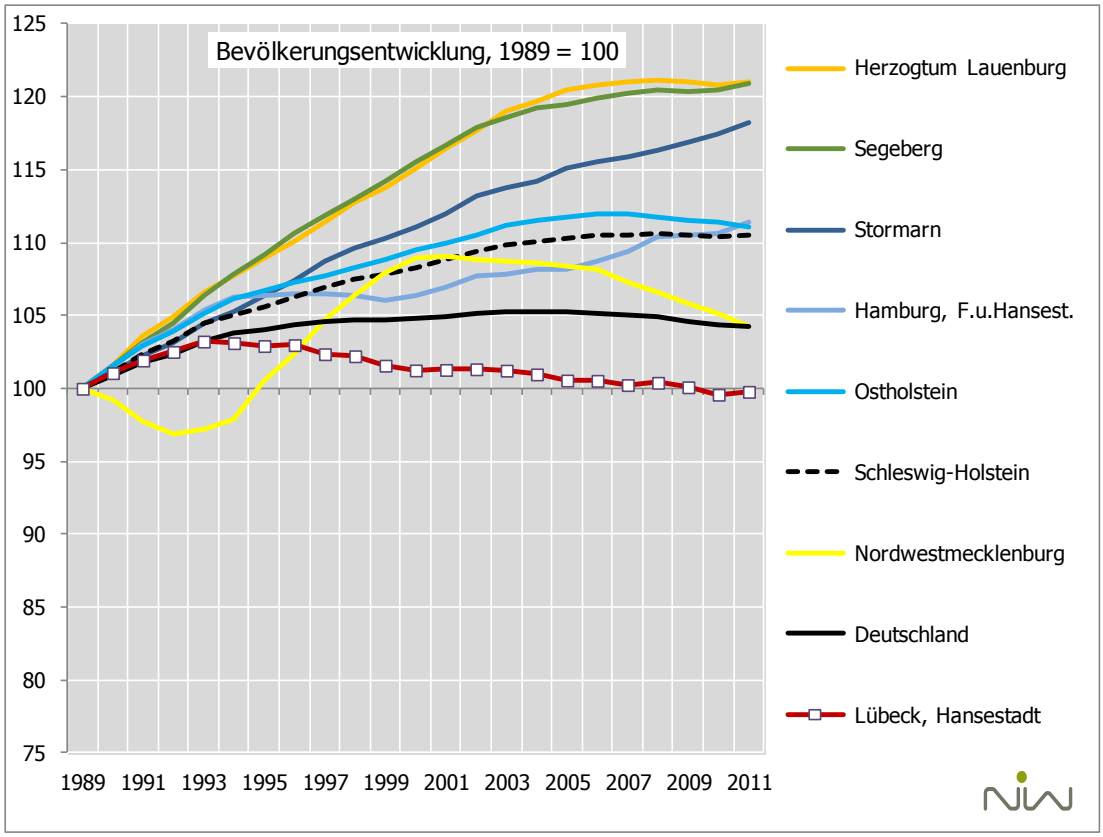
- Die Einwohner im Alter von 35 bis unter 45 Jahren (97), die geburtenstarken Jahrgänge von 45 bis unter 55 Jahren (90) und auch die Bevölkerung im Vorruhestandsalter von 55 bis unter 65 Jahren (92) sind in der Hansestadt Lübeck unterrepräsentiert. Der Anteil der

19 1.1.2011

20 Anteil an der Bevölkerung insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

Abb. 3.1.2-1: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck und in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1989





Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung , 2/2012

geburtenstarken Jahrgänge ist der geringste unter den Vergleichsstädten und unter den Nachbarkreisen.

- Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist in Lübeck mit 23,0 % (112) vergleichsweise hoch. Das entspricht der Hansestadt Rostock (112) und wird nur noch von Wismar (120) übertroffen. Kiel (89) und Hamburg (91) haben vergleichsweise geringe Anteile älterer Menschen. Unter den Hamburger Randkreisen ist der Anteil in Stormarn (107) und Herzogtum Lauenburg (104) deutlich höher als im Kreis Segeberg (98). Den mit Abstand höchsten Anteil älterer Menschen weist der Kreis Ostholstein (124) auf.

Überdurchschnittlicher Anteil älterer Menschen

Bevölkerungsentwicklung

Bundesweit rückläufige Einwohnerzahlen seit Mitte des vorigen Jahrzehnts

Die Einwohnerzahlen sind in Westdeutschland von der Wiedervereinigung bis Mitte des letzten Jahrzehnts um etwa 10 % gestiegen und seitdem wieder leicht rückläufig. In Schleswig-Holstein sind die Bevölkerungszahlen in den 1990er Jahren zunächst etwas verhaltener gewachsen, in den letzten Jahren war die Entwicklungsdynamik dann aber sogar etwas höher als im westdeutschen Trend. Aber auch hier sinken die Einwohnerzahlen seit 2007 leicht. Die Entwicklung der beiden größten Städte in Schleswig-Holstein war in den letzten zwei Jahrzehnten schwächer.

Kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahlen seit 1993

In der Hansestadt Lübeck sind die Einwohnerzahlen nur bis 1993 gestiegen und seitdem langsam, aber kontinuierlich gesunken, sodass sie 2011 knapp dem Stand von 1989 entsprachen (Abb. 3.1.2-1). Der Rückgang war allerdings leicht wellenförmig, in einzelnen Jahren waren leichte Zuwächse zu verzeichnen. So nahm auch im Verlauf des Jahres 2010 die Bevölkerung wieder leicht (um etwas mehr als 400 Einwohner) zu. In Relation zu den Vergleichsstädten liegt Lübeck damit auf einem mittleren Rang.

- Die Landeshauptstadt Kiel verlor in den 1990er Jahren in stärkerem Maße Einwohner als die Hansestadt Lübeck, verzeichnet aber seit Anfang des letzten Jahrzehnts einen leichten, aber kontinuierlichen Wiederanstieg.
- Hamburg hat nach der Wiedervereinigung deutlich an Einwohnern gewonnen und wächst seit Anfang des letzten Jahrzehnts kontinuierlich („wachsende Stadt"), sodass die Bevölkerungszahl 2011 um mehr als 11 % über dem Niveau von 1989 lag.
- Die Hansestädte Wismar und Rostock haben nach der Wiedervereinigung mehr als ein Fünftel ihrer Einwohner verloren. Während sich die Entwicklung in Rostock stabilisiert hat und die Einwohnerzahlen seit etwa 10 Jahren wieder leicht steigen, ist die Bevölkerungsentwicklung in Wismar weiter rückläufig.

Die Entwicklungsdynamik der benachbarten Kreise von Lübeck ist sehr unterschiedlich (Abb. 3.1.2-1). Während unter den Hamburgischen Randkreisen Stormarn eine nach wie vor hohe Dynamik aufweist, hat sich die Entwicklung im Landkreis Segeberg und im Herzogtum Lauenburg nach sehr starken Zuwächsen bis Mitte des letzten Jahrzehnts deutlich abgeschwächt. Der Landkreis Ostholstein weist seit 2005 wieder abnehmende Einwohnerzahlen auf. Der östliche Nachbarkreis Nordwestmecklenburg, der in den 1990er Jahren zunächst deutlich profitierte, verzeichnet in den letzten Jahren stark rückläufige Einwohnerzahlen.

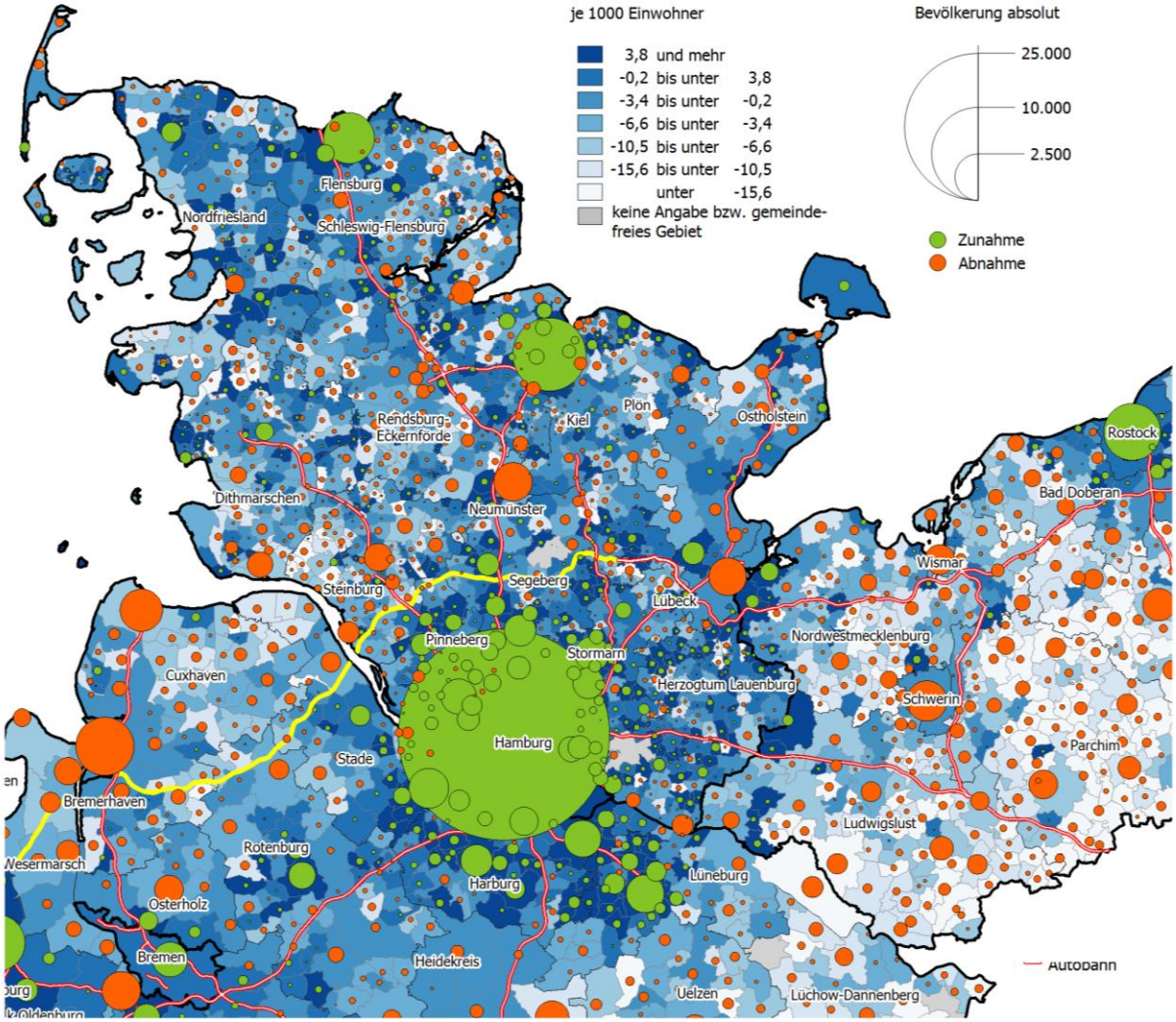
Entwicklungsdynamik im Umfeld von Hamburg

Im Umfeld der Metropole Hamburg greift die Suburbanisierung nach wie vor weit ins Umland aus (Karte 3.1.2). Starke Zuwächse verzeichnen die unmittelbaren Randbereiche von Hamburg sowie Gemeinden mit guter Erreichbarkeit entlang der Autobahnen und Nahverkehrsachsen, wobei mit zunehmender Entfernung die Attraktivität abnimmt. Dies gilt insbesondere für die Landkreise Stormarn (A 1 und A 21) und Segeberg (A 7) und abgeschwächt auch für den Kreis Herzogtum Lauenburg (A 24).

Vergleichsweise schwache Bevölkerungsentwicklung des Umfeldes von Lübeck

Sowohl die Hansestadt Lübeck als auch zum größten Teil ihr räumliches Umfeld sind ebenfalls in den letzten Jahren durch eine vergleichsweise schwache Bevölkerungsentwicklung geprägt (Karte 3.1.2). Unter den unmittelbar angrenzenden Gemeinden haben vor allem

Karte 3.1.2: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010 in den Gemeinden von Norddeutschland

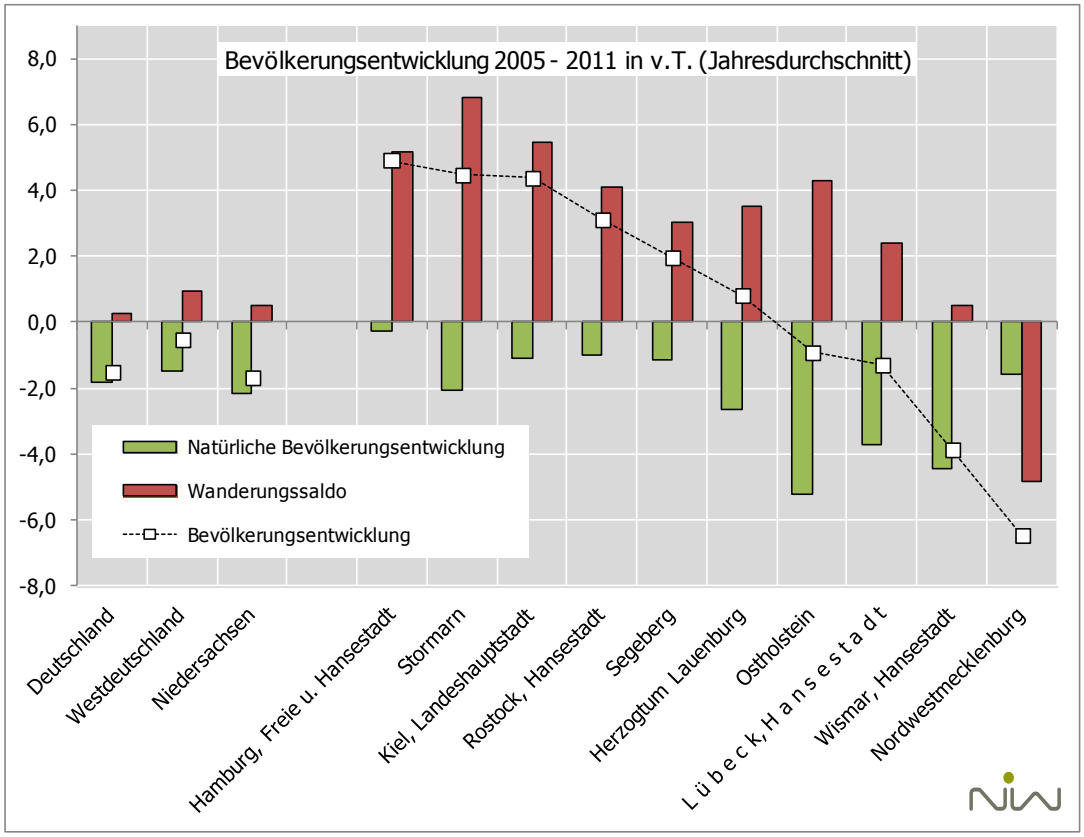


Quelle: Bevölkerungsstatistik, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung 2/2011

Bad Schwartau, Ratekau und Timmendorfer Strand im Norden sowie die kleineren Gemeinden im Süden rückläufige Einwohnerzahlen. Stockelsdorf im Westen sowie Lüdersdorf und Selmsdorf im Osten verzeichnen demgegenüber Zuwächse, die auf Suburbanisierung zurückzuführen sein dürften. Im weiteren Umfeld hat vor allem Nordwestmecklenburg Bevölkerungsverluste. Auch in Ostholstein überwiegen rückläufige Einwohnerzahlen. Der südlich angrenzende Kreis Herzogtum Lauenburg zeigt durchmischte Ergebnisse. Die landschaftlich reizvolleren Gemeinden sowie solche mit guter Erreichbarkeit der Metropole Hamburg haben auch weiterhin Zuwächse, während die abgelegeneren Gemeinden rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen. Für das Oberzentrum Lübeck sind von der Entwicklungsdynamik ihres Umfeldes insgesamt nur schwache Impulse z.B. für die Entwicklung der haushaltbezogenen Dienstleistungen, zu erwarten.

Abb. 3.1.2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck und in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen 2005 bis 2011



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung , 2/2012

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Natürliche Entwicklung deutlich ungünstiger als in Hamburg und Kiel

Die rückläufigen Einwohnerzahlen in der Hansestadt Lübeck sind vor allem in einer ungünstigen natürlichen Entwicklung begründet. Vergleichsweise hohe Sterbefälle ergeben sich aus den überdurchschnittlichen Anteilen älterer Menschen, und die niedrigeren Geborenenzahlen sind auf ein Defizit junger Familien zurückzuführen. Die Studierenden in der Altersgruppe zwischen 18 und 25 bzw. 30 Jahren tragen als überwiegend unverheiratete Ein-Personen-Haushalte nur wenig zu den Geborenenzahlen bei. Die natürliche Entwicklung ist damit in Lübeck ungünstiger als in Hamburg und Kiel (Abb. 3.1.2-2).

Keine Verbesserung der natürlichen Entwicklung wie in anderen Städten

Während sich in Hamburg und abgeschwächt auch in Kiel die Entwicklung aufgrund der Zuwanderung junger Menschen in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert hat, ist sie in Lübeck auf niedrigem Niveau geblieben. Es ist der Stadt nicht in ausreichendem Maße gelungen, dauerhaft jüngere Haushalte als Wohnbevölkerung zu gewinnen.

Schwache natürliche Entwicklung auch im Umfeld

Eine ungünstige natürliche Entwicklung ist nicht auf die Stadt Lübeck beschränkt, sondern gilt auch für fast das gesamte regionale Umfeld. Vor allem in den ostholsteinischen Regionen sowie auch im Kreis Herzogtum Lauenburg ist das Geborenendefizit ausgesprochen hoch und hat sich zudem in den letzten Jahren noch weiter verschlechtert.

Wanderungen

Stark schwankende Wanderungsgewinne geringer als die Verluste der natürlichen Entwicklung

Die Wanderungsgewinne in Schleswig-Holstein waren seit Ende der 1990er Jahre tendenziell rückläufig und sind erst seit 2009 wieder leicht gestiegen. Die Hansestadt Lübeck hatte nach der Wiedervereinigung zunächst deutliche Wanderungsgewinne in der Größenordnung von etwa 600 Personen pro Jahr, seitdem sind sie stark schwankend. In den Jahren 2004 und 2009 gab es leichte Wanderungsverluste, die höchsten Wanderungsgewinne von 1.100 bzw. 1.300 Personen wurden in den Jahren 2007 und 2010 verzeichnet. Insgesamt lagen damit die Wanderungsgewinne seit 2005 bei jahresdurchschnittlich 500 Personen und die Verluste der natürlichen Entwicklung bei knapp 800 Personen.

Starke Zuwanderungen von Studienanfängern und offensichtlich nach wie vor leichte Verluste bei Haushalten mit Kindern

Nach Altersgruppen hat die Hansestadt starke Wanderungsgewinne in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (jahresdurchschnittlich etwa 840 Personen im Zeitraum 2005 bis 2010), die in engem Zusammenhang mit dem Hochschulstandort stehen dürften. In den Altersjahrgängen 25 bis unter 30 und 30 bis unter 65 überwiegen demgegenüber Abwanderungstendenzen. Die Stadt hat hier seit 2005 im Jahresdurchschnitt etwa 360 Personen verloren. Auch bei den Kindern und Jugendlichen gibt es leichte Verluste, was dafür spricht, dass nach wie vor mehr Haushalte mit Kindern aus der Stadt ins Umland ziehen als umgekehrt. Bei den Einwohnern über 50 Jahren hat die Stadt geringfügige Wanderungsgewinne, die aber im Vergleich zu den attraktiven Alterswohnsitzen im Hamburger Umland oder in Ostholstein vergleichsweise bescheiden sind.

Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck eher ungünstig

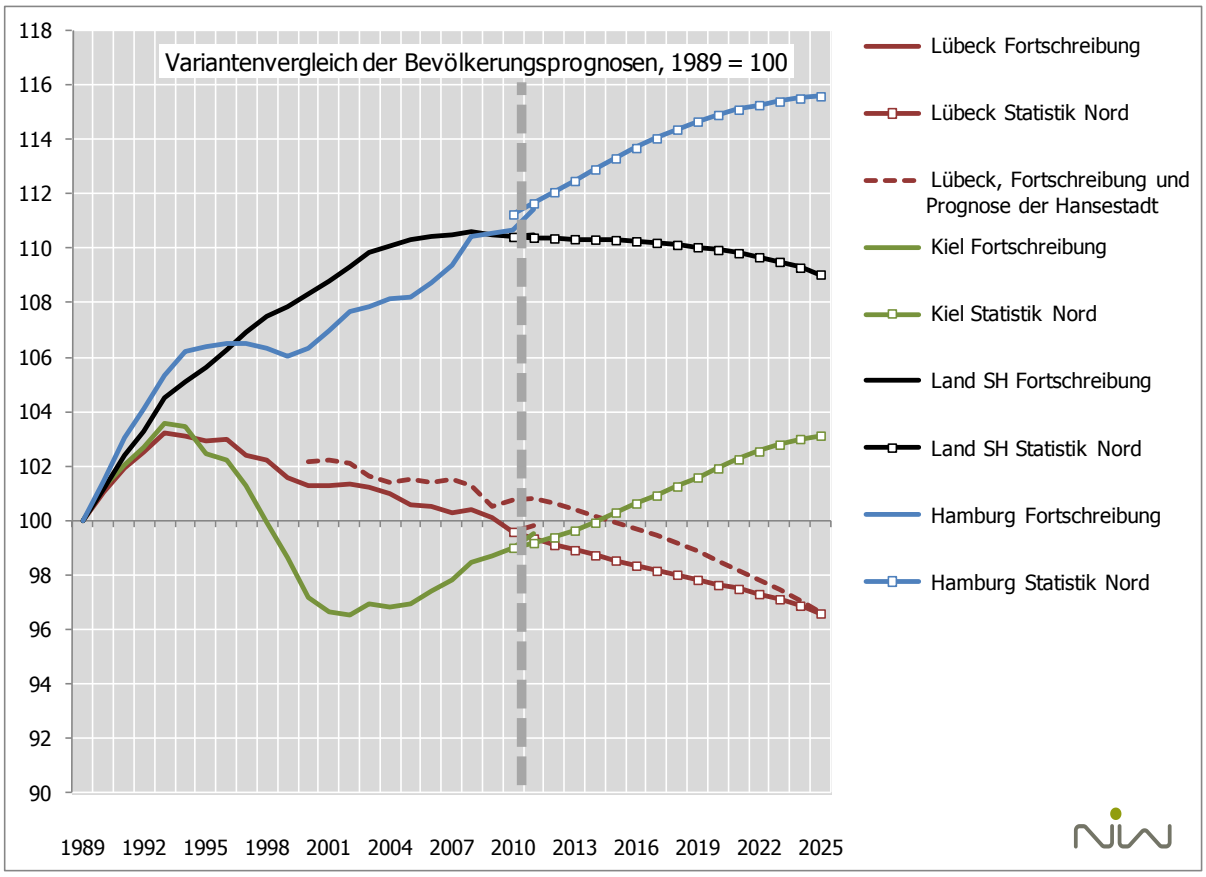
Insgesamt sind die Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck auch vor dem Hintergrund aktueller Zuwächse bei den Wanderungen vergleichsweise ungünstig. Vor allem der ungünstige Altersaufbau der Bevölkerung und ihre fortschreitende Alterung werden zukünftig zu immer stärkeren natürlichen Bevölkerungsverlusten führen. Die Wanderungsgewinne müssten deshalb in den kommenden Jahrzehnten Jahr für Jahr steigen, um die Bevölkerungszahl halten zu können.

Bevölkerungsperspektiven

Die Ergebnisse unterschiedlicher Bevölkerungsvorausberechnungen sprechen bei allen Unwägbarkeiten eine eindeutige Sprache. Dabei ist die Prognose der natürlichen Entwicklung relativ unproblematisch: Zukünftige Sterbefälle lassen sich relativ präzise aus der Altersstruktur und der Alterung der Bevölkerung ablesen und zukünftige Geborenenzahlen sind das Ergebnis der Zahlen der jungen Haushalte bzw. der Frauen im gebärfähigen Alter sowie der (altersspezifischen) Geborenenraten, in denen sich die „Verhaltenskomponente" abbildet. Problematischer ist die Vorausschau der Wanderungen. Zu- und Fortzüge können nicht nur den Bestand, sondern vor allem auch den Altersaufbau der Bevölkerung überformen, deshalb sind die Annahmen hier ausschlaggebend. Die Annahme zukünftig durchschnittlicher Zu- bzw. Fortzugsraten wie im Durchschnitt der letzten Jahre können hier nur erste Annäherungen darstellen. Für die Binnenwanderungen von Ost nach West sind vor dem Hintergrund der stark sinkenden Zahlen junger Menschen und der weitgehenden Entmischung stark rückläufige Tendenzen zu erwarten. Nur noch vorübergehend leicht steigen dürften demgegenüber die Bildungswanderer (u.a. Studienanfänger). Mit dem Hindurchwachsen der derzeit vergleichsweise stark besetzten Jahrgänge (Sekundärwelle der geburtenstarken Jahrgänge von Mitte der 1960er Jahre) durch die Alterspyramide werden die nachwachsenden Alterskohorten deutlich schrumpfen.

Diese Perspektiven drücken sich in den derzeit vorliegenden Bevölkerungsprognosen für Schleswig-Holstein, Hamburg, Kiel und Lübeck aus (Abb. 3.1.2-3). Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerung in Schleswig-Holstein bis 2025 weiter leicht rückläufig sein. Für Hamburg werden hohe Bevölkerungszuwächse und auch für Kiel steigende Einwohnerzahlen erwartet. Für die Hansestadt Lübeck dürften die Einwohnerzahlen demgegenüber auch zukünftig leicht rückläufig sein. Dabei ist die eigene Prognose der Hansestadt Lübeck noch etwas ungünstiger als die des Statistikamtes Nord.

Abb. 3.1.2-3: Bevölkerungsfortschreibung bis 2011 sowie Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2025 für Schleswig-Holstein, Hamburg, Kiel und Lübeck im Vergleich



Statistikamt Nord, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025, März 2011; Bevölkerungsfortschreibung und Bevölkerungsprognose 2010-2025 der Hansestadt Lübeck; Hamburg: Landesergebnis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder – Variante 1-W1¸ eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick

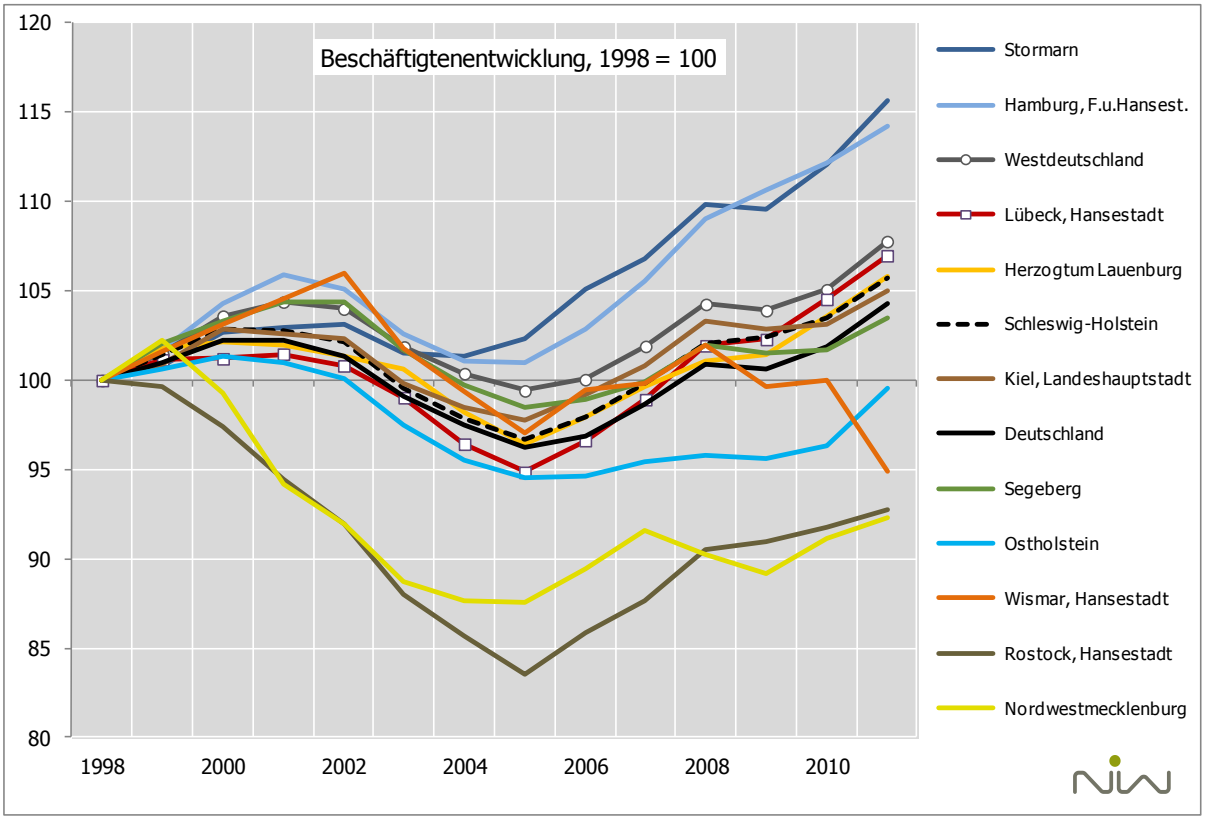
Konjunkturabhängigkeit der Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung für Deutschland und für Schleswig-Holstein bildet deutlich die konjunkturellen Entwicklungstrends der letzten anderthalb Jahrzehnte ab. Ende der 1990er Jahre ist die Beschäftigung bis zum Jahr 2000 gestiegen und dann in der Rezession in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts bis 2005 gesunken (Abb. 3.1.3-1). Seitdem steigen die Beschäftigtenzahlen bundesweit wieder an. Die Wirtschaftskrise 2008/2009 hat den Zuwachs kurzfristig abgeschwächt, in den stark internationalisierten Wirtschaftsräumen (vor allem in Süddeutschland) waren sogar vorübergehend rückläufige Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen. In den letzten Jahren steigen sie aber wieder bundesweit an. Insgesamt lag somit die Beschäftigung im Jahr 2011 in Deutschland um etwa 4 % und in Schleswig-Holstein um 5 % über dem Ausgangsjahr 1998.

Überdurchschnittliche Verluste in Lübeck 2000 bis 2005 und dynamische Entwicklung seit 2005

Die Hansestadt Lübeck hat in der Rezession zu Beginn des letzten Jahrzehnts überdurchschnittlich an Beschäftigung verloren. Im Jahr 2005 lagen die Beschäftigtenzahlen um mehr als 4.000 oder 5,1 % unter dem Ausgangsniveau von 1998. In der zweiten Hälfte des vorigen Jahrzehnts war die Beschäftigtenentwicklung in Lübeck dann aber durchgehend überdurchschnittlich. Von 2005 bis 2011 stieg die Beschäftigung insgesamt um fast 9.700 Personen oder 12,8 %. Insgesamt lag sie damit um etwa 7 % über dem Ausgangswert von 1998.

Abb. 3.1.3-1: Beschäftigtenentwicklung in der Hansestadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1998



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

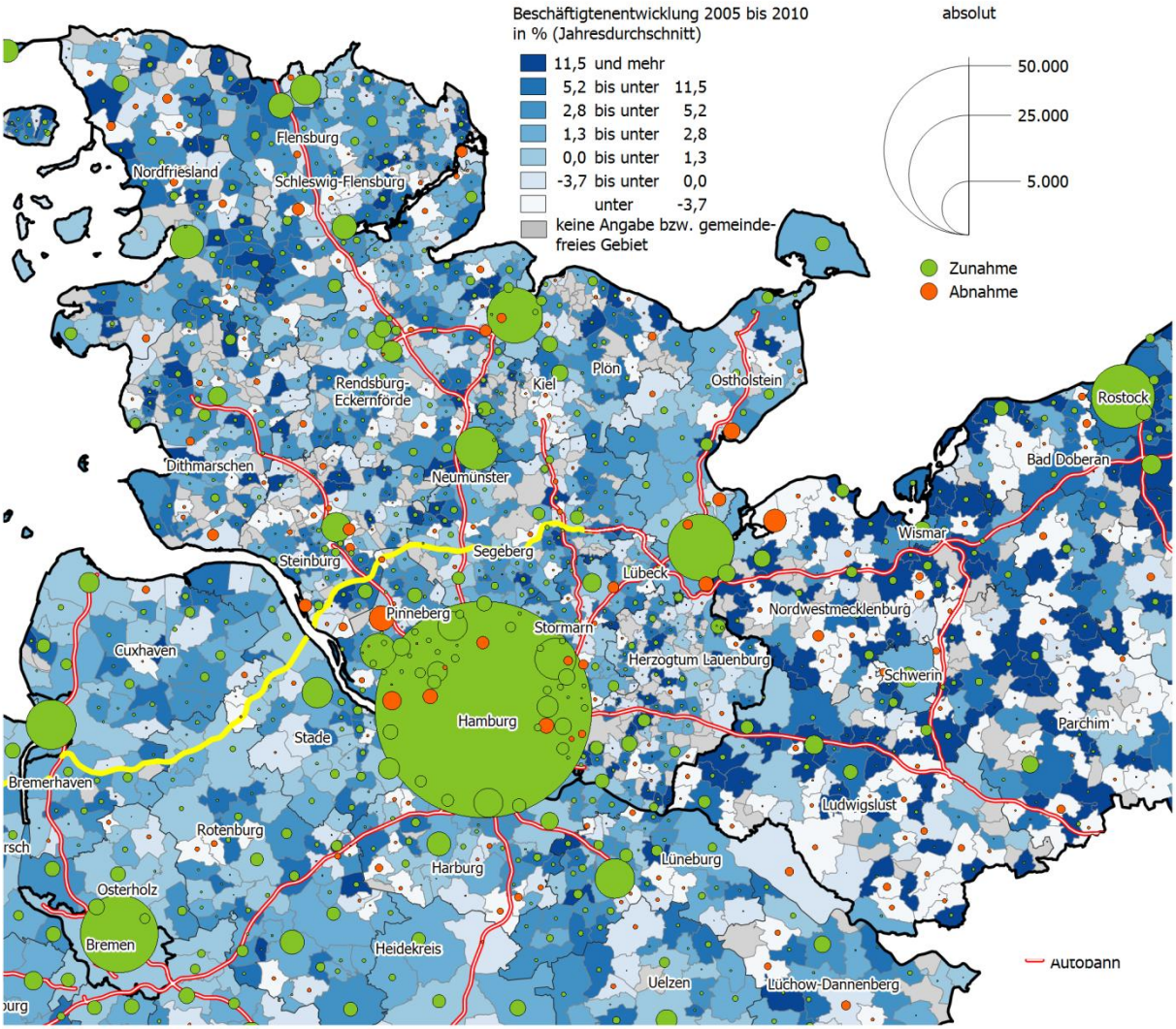
Herausragende Dynamik der Metropole Hamburg

In der Landeshauptstadt Kiel war die Entwicklung insgesamt stabiler: der Beschäftigtenrückgang in der Rezession zu Beginn des vorigen Jahrzehnts war nicht ganz so stark, dafür war aber auch der Wiederanstieg in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts schwächer. Insgesamt lag die Beschäftigung 2011 um etwa 5 % über dem Ausgangswert von 1998. Eine weit überdurchschnittliche Dynamik hat seit 2005 die Metropole Hamburg, so dass insgesamt die Beschäftigung von 1998 bis 2011 um 15 % angewachsen ist. Relativ günstig war zunächst auch die Entwicklung in der Hafenstadt Wismar bis 2008, dann sind die Beschäftigtenzahlen hier eingebrochen. Im Vergleich dazu ist die Beschäftigung in der Hansestadt Rostock bis 2005 sehr stark zurückgegangen. Seitdem steigt sie wieder leicht an.

Starkes Wachstum der Hamburger Umlandkreise und schwache Dynamik der Randkreise Ostholstein und Nordwestmecklenburg

Die Hamburgischen Randkreise haben in der Vergangenheit sehr stark von ihrer Standortattraktivität im Umfeld der Metropole profitiert. Besonders dynamisch war die Entwicklung im Landkreis Stormarn. Die Kreise Herzogtum Lauenburg und Segeberg entwickelten sich in den letzten Jahren nicht mehr ganz so stark wie in den 1990er Jahren. Ausgesprochen schwach war die Entwicklung der Beschäftigung demgegenüber im benachbarten Ostholstein. Vor allem von dem Aufschwung in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrzehnts konnte der Kreis kaum profitieren, und erst 2011 ist die Beschäftigung erstmals wieder gestiegen. Noch schwächer ist die wirtschaftliche Dynamik im Nachbarkreis Nordwestmecklenburg.

Karte 3.1.3: Beschäftigtenentwicklung 2005 bis 2010



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

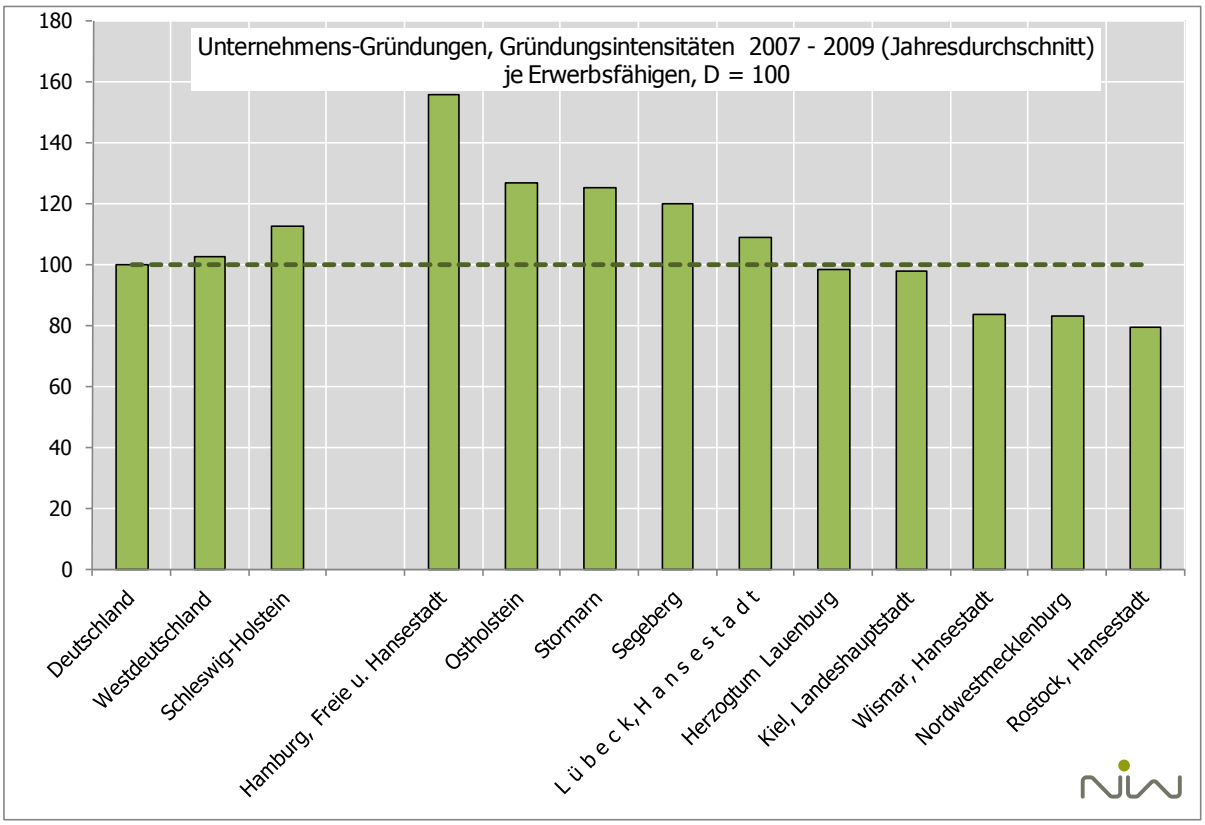
Räumliches Muster der entwicklungsstarken und -schwachen Standorte

Eine gemeindeweise Betrachtung der aktuellen Entwicklung zeigt eine hohe Beschäftigungsdynamik in der Freien und Hansestadt Hamburg und auch in den begünstigten Standorten ihres unmittelbaren Umfeldes (Karte 3.1.3). Entlang der großen Verkehrsachsen erstrecken sich die positiven Wirkungen weit ins Umland. Ein sehr gemischtes Bild zeigt sich demgegenüber in der schleswig-holsteinischen Fläche. Herausragend ist der Beschäftigtenzuwachs in der Hansestadt Lübeck, der größer ausfällt als in Kiel, Neumünster und den anderen schleswig-holsteinischen Standorten. Eine sehr unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen die Gemeinden im Umfeld von Lübeck. Deutlichen Verlusten in Timmendorfer Strand und Bad Schwartau im Norden bzw. Nordwesten sowie Groß Grönau im Süden und Dassow in Nordwestmecklenburg stehen Beschäftigtenzuwächse in den Nachbargemeinden Stockelsdorf, Lüdersdorf und Schönberg gegenüber. Insgesamt wird aber die Bedeutung von Lübeck für die Entwicklung im südöstlichen Landdesteil deutlich.

Vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen

Die Hansestadt Lübeck hat vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen, wie die überdurchschnittlichen Gründungsintensitäten der ZEW-Erhebung für die Jahre 2007 bis 2009 belegen (Abb. 3.1.3-2). Zwar sind die Gründungsintensitäten in der Metropole Hamburg erheblich höher und werden auch von den Hamburgischen Rand-

Abb. 3.1.3-2: Unternehmensgründungen in der Hansestadt Lübeck sowie ihren Vergleichsstädten und Nachbarkreisen im Jahresdurchschnitt 2007 bis 2009



Quelle: Unternehmensgründungen, ZEW Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

kreisen Stormarn und Segeberg übertroffen, sie sind aber in Lübeck größer als in der Landeshauptstadt Kiel und im benachbarten Landkreis Herzogtum Lauenburg. Die Gründungsintensitäten in den Hansestädten Wismar und Rostock und in Nordwestmecklenburg liegen unter dem Bundesdurchschnitt.

3.1.4 Arbeitsmarktsituation

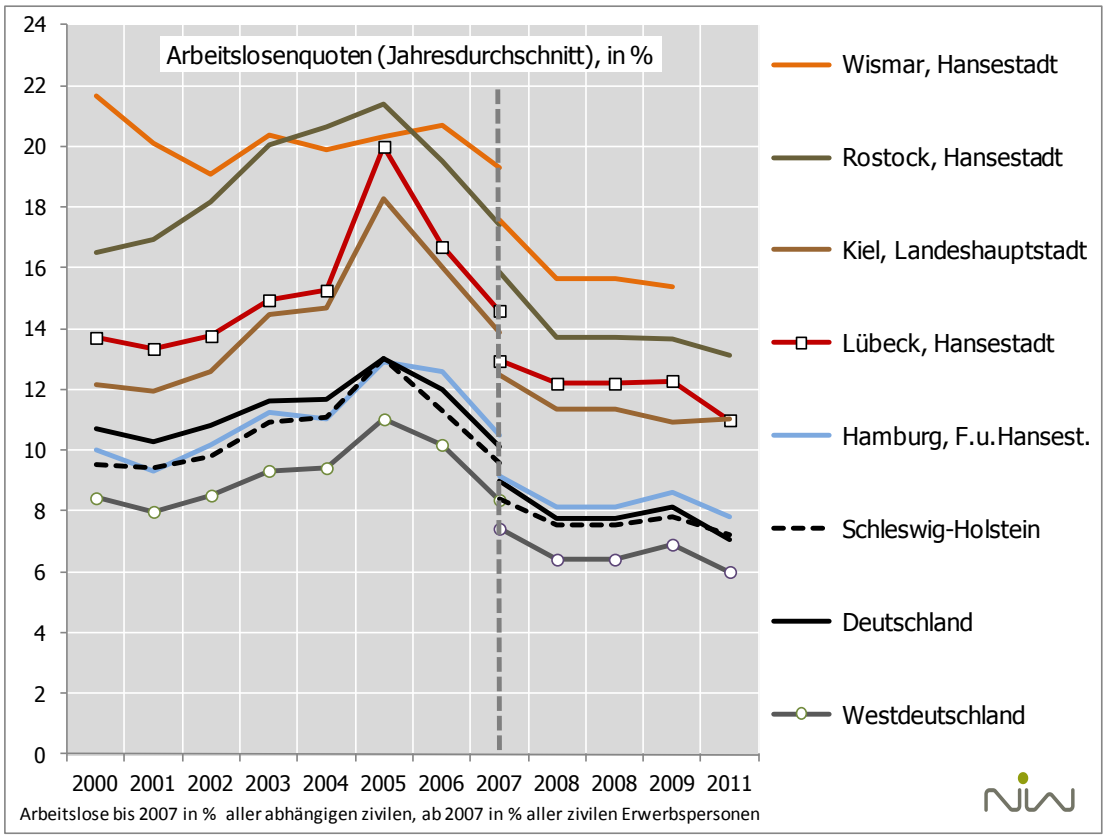
Arbeitslosigkeit

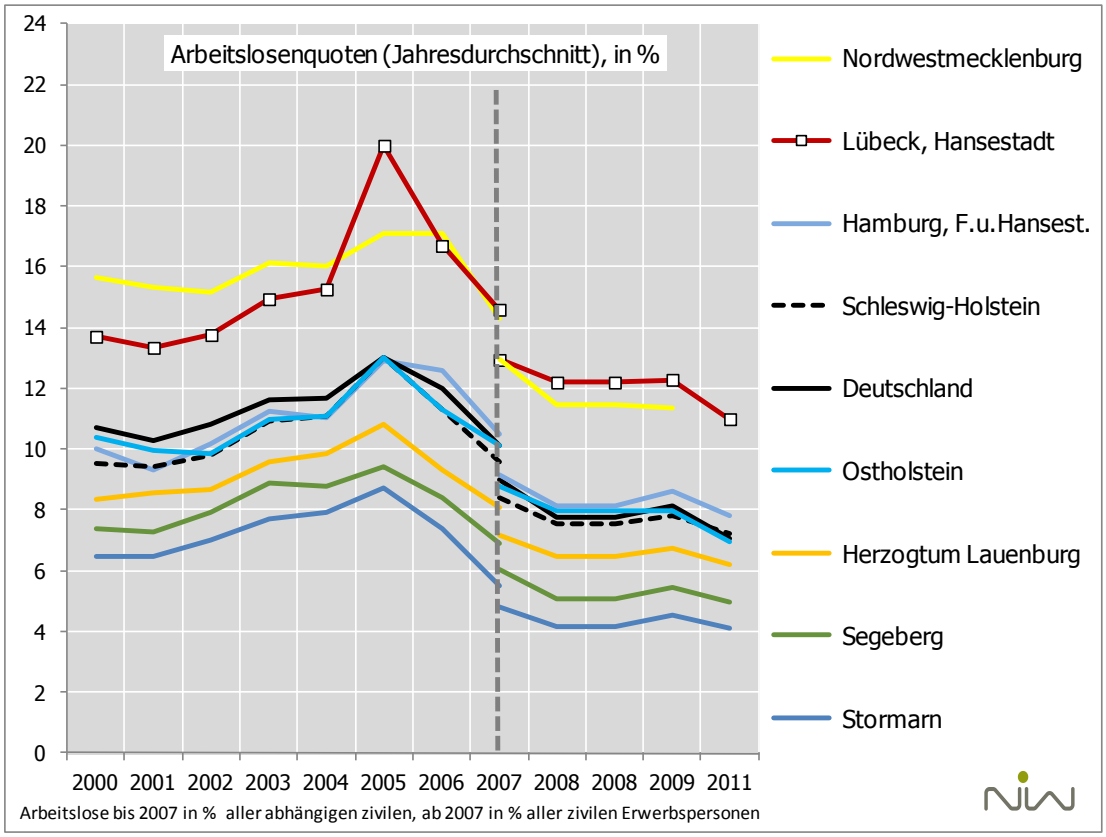
Herausforderungen der Arbeitslosigkeit

Die Lebensqualität von Regionen und damit die Zufriedenheit mit dem Lebensumfeld werden in besonderer Weise durch die Erwerbsmöglichkeiten geprägt. [21] Daher zählen Befunde zur Charakterisierung der Erwerbsmöglichkeiten und Arbeitsmarktchancen zu den Kernindikatoren der Regional- und Stadtentwicklungspolitik. Die Arbeitslosenzahlen und die daraus berechneten Arbeitslosenquoten gelten als die wichtigsten Indikatoren zur Bestimmung von Ungleichgewichten zwischen Arbeitskräfteangebot und -nachfrage. Hohe Arbeitslosenzahlen

21 Gatzweiler, H.-P., A. Milbert (2006); Kawka, R., G. Sturm (2006).

Abb. 3.1.4-1: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen seit 2000





Quelle: Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

und -quoten signalisieren besonderen Handlungsbedarf der regionalen Arbeitsmarktpolitik. Es gilt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, weil ansonsten die Gefahr von Abwanderung (vor allem der jüngeren und aktiveren Altersgruppen) steigt.

Wieder leichter Rückgang der Arbeitslosigkeit seit 2009

Die Arbeitslosigkeit war nach Überwindung der Rezession in der ersten Hälfte des vorherigen Jahrzehnts bundesweit seit 2005 rückläufig (Abb. 4.1-1). Vom Jahresdurchschnitt 2005 bis 2008 gingen die Arbeitslosenzahlen in Deutschland und in Westdeutschland um jeweils 33 % zurück. Mit der Wirtschaftskrise ist die Arbeitslosigkeit vor allem in den exportabhängigen Regionen angewachsen, in Norddeutschland und in Schleswig-Holstein war der Anstieg gering. Im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 ist die Arbeitslosigkeit dann weiter gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2011 lag die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein bei 7,2 % (103) und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. [22]

Weit überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in Lübeck und Kiel

Wenngleich sich üblicherweise die sozialen Problemgruppen und Arbeitslosen in den größeren Städten konzentrieren, so war doch die Arbeitslosigkeit in der Hansestadt Lübeck mit knapp 11.600 Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote von 11,0 % (156) weit überdurchschnittlich. Die Arbeitsmarktprobleme in der Landeshauptstadt (157) lagen auf gleichem Niveau. Nur in den Hansestädten Rostock (186) und Wismar (192 [23]) waren sie noch ausgeprägter.

Etwa durchschnittliche Probleme in den Umlandkreisen

Der Landkreis Ostholstein (99) im unmittelbaren Umland von Lübeck hat eine etwa durchschnittliche Arbeitslosigkeit, während sie im östlichen Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (134 [24]) um etwa ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt liegt. Dies ist in Relation zu anderen ostdeutschen Kreisen in größerer Entfernung zur ehemaligen innerdeutschen Grenze moderat.

Geringe Arbeitsmarktprobleme im Raum Hamburg

Im Raum Hamburg sind demgegenüber die Arbeitsmarktungleichgewichte ausgesprochen gering. Auch in der Metropole Hamburg ist die Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 7,8 % (111) niedriger als in anderen Großstädten. In den Hamburger Randkreisen Herzogtum Lauenburg (88), Segeberg (70) und vor allem Stormarn (59) sind die Arbeitsmarktprobleme sehr gering.

Aktuell weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit

In Lübeck und den Vergleichsstädten sowie auch in den Umlandkreisen ist die Arbeitslosigkeit zumindest in den letzten beiden Jahren weiter gesunken. Allerdings ist der Abstand zum Bundesdurchschnitt vor allem in den Städten nicht geringer geworden.

Erwerbsbeteiligung

Die Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren (Erwerbsfähige) stellt jeweils den maximalen Rahmen für das Arbeitskräftepotenzial einer Region dar. Die Bevölkerungsentwicklung und der demographische Wandel können deshalb das Arbeitskräfteangebot einer Region erheblich beeinflussen. Die (tatsächliche) Erwerbsbeteiligung berechnet sich als Anteil der Beschäftigten (am Wohnort) an den Erwerbsfähigen. Damit wird aber nur die Erwerbstätigkeit ausgewiesen, die tatsächlich am Arbeitsmarkt realisiert werden kann. Zieht man zu den Beschäftigten (am Wohnort) die Arbeitslosen hinzu, so erhält man eine Schätzgröße für die potenzielle Erwerbsbeteiligung, d.h. die Erwerbsneigung (unter den jeweils gegebenen Arbeitsmarktbedingungen). [25] Die Erwerbsbeteiligung ist eine Funktion der Arbeitskräftenachfrage und damit vor allem der Größenordnung und Struktur des Arbeitsplatzangebotes (im räumlichen Umfeld) und deren Entlohnung. Die Erwerbsbeteiligung wird darüber hinaus

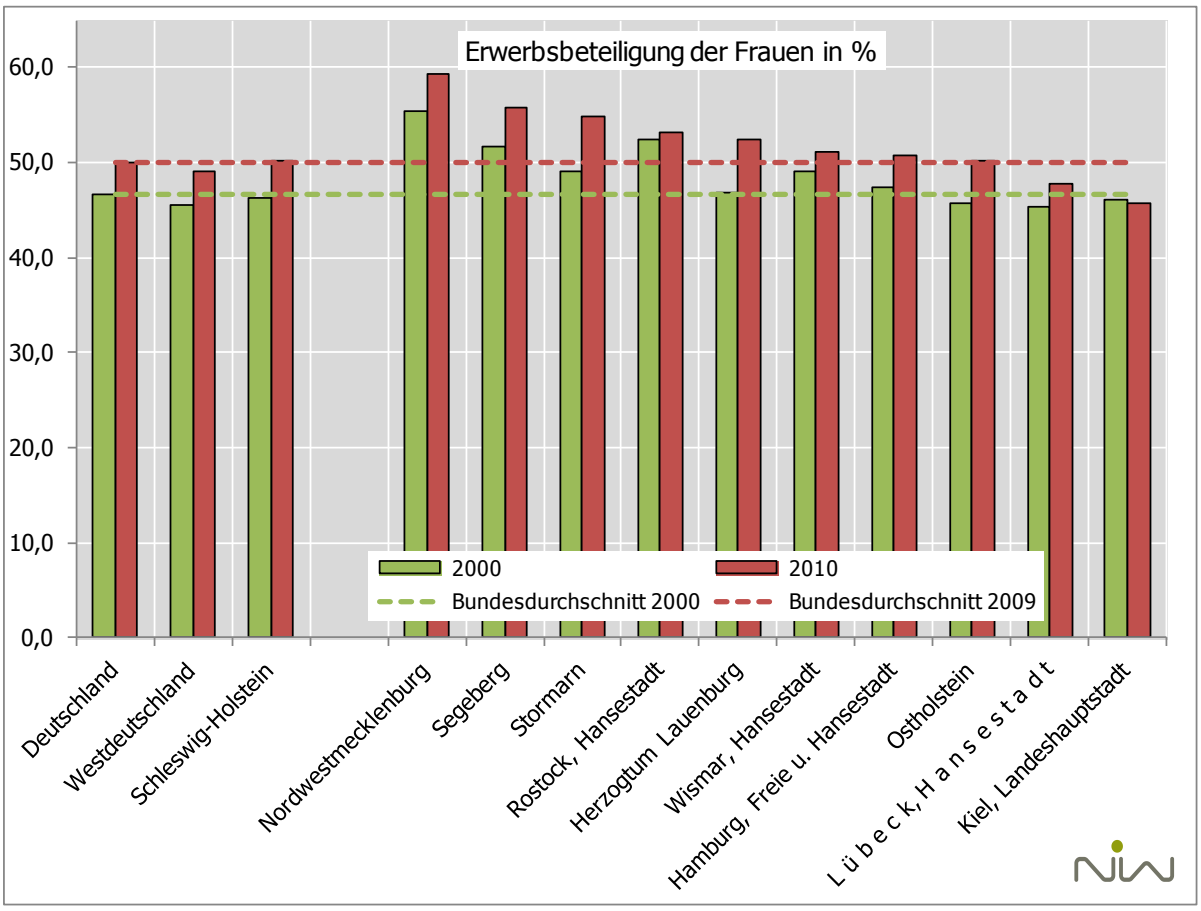
22 bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

23 Wert für 2010

24 Wert für 2010

25 Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort blenden allerdings die nicht sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen wie Selbständige, Beamte und geringfügig Beschäftigte aus, die in der Statistik leider nicht auf regionaler Ebene (am Wohnort) ausgewiesen werden.

Abb. 3.1.4-2: Erwerbsbeteiligung der Frauen in der Hansestadt Lübeck und den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 2000 und 2010



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bezogen auf die Erwerbsfähigen (Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 63 Jahren)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Bevölkerungsfortschreibung der Statistischen Landesämter, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

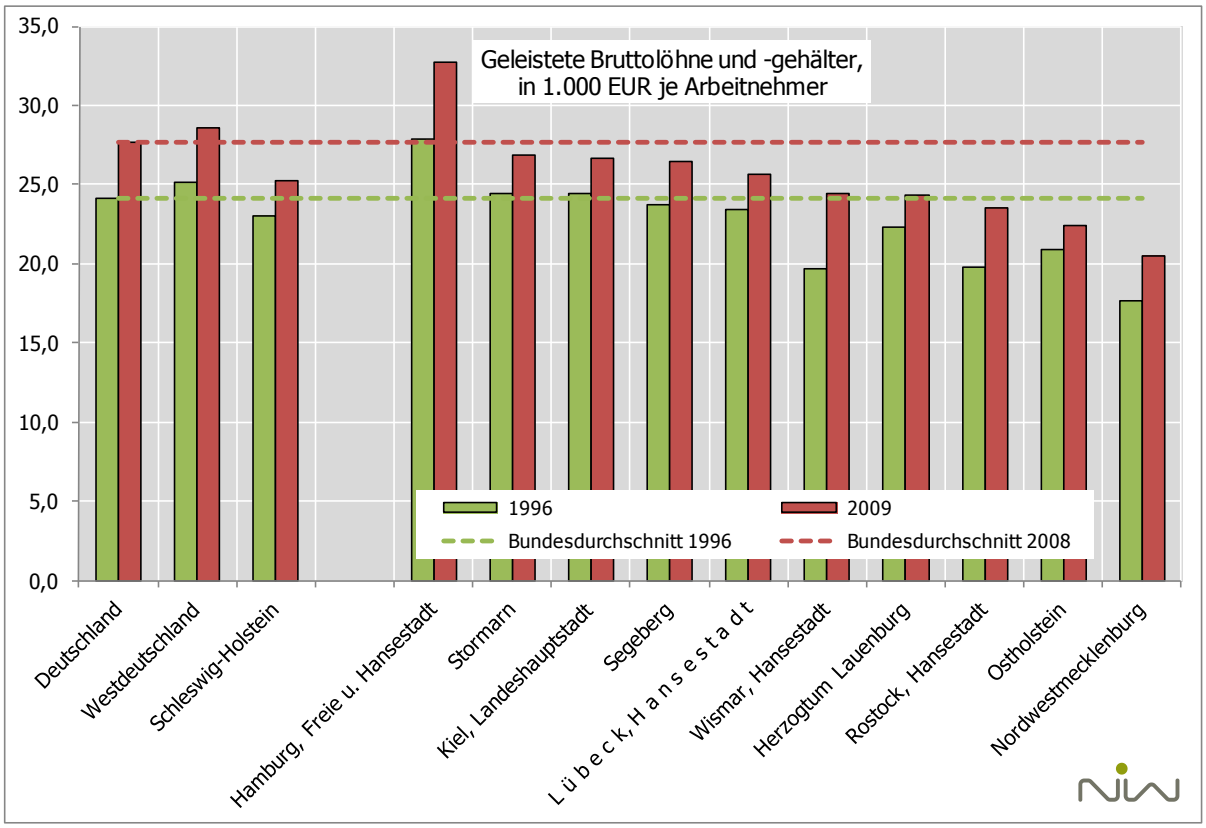
auch von sozialen Faktoren (z.B. Kinderzahlen und Familiengrößen) oder auch Traditionen (hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen in der ehemaligen DDR) geprägt.

Die Erwerbsbeteiligung ist ein weiterer wichtiger Indikator zur Charakterisierung des regionalen Arbeitskräfteangebots und des Ausschöpfungsgrades des Arbeitskräftepotenzials. Die regionalen Unterschiede in der Erwerbsbeteiligung der Männer sind deutlich geringer als die der Frauen. In besonderer Weise charakterisiert die Erwerbsbeteiligung der Frauen damit die Erwerbschancen von Frauen auf dem regionalen Arbeitsmarkt. Eine hohe Erwerbsbeteiligung trägt zum Haushaltseinkommen bei und stabilisiert damit auch das regionale Pro-Kopf-Einkommen.

Die (tatsächliche) Erwerbsbeteiligung weist sowohl bei den Männern als auch bei den Frauen ein großräumliches Gefälle innerhalb der Bundesrepublik auf. Bei der Erwerbsbeteiligung der Männer stehen die süddeutschen Länder an der Spitze. Die Erwerbsbeteiligung der Frauen ist in Ostdeutschland (106 [26]) erheblich höher als im Westen (98). Insgesamt liegt

[26] jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010

Abb. 3.1.5-1: Bruttolöhne und –gehälter der Arbeitnehmer in der Hansestadt Lübeck, den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 1996 und 2009



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

die Erwerbsbeteiligung der Männer in Schleswig-Holstein (96) unter dem Bundesdurchschnitt und die der Frauen (101) geringfügig darüber.

Die Erwerbsbeteiligung der Männer liegt in der Hansestadt Lübeck (90) um rund ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt. Dies dürfte sich aus dem höheren Niveau der Arbeitslosigkeit und der Bedeutung als Hochschulstandort erklären. In der Landeshauptstadt Kiel (82) ist die Erwerbsbeteiligung nochmals niedriger. Hier spielen die Hochschulen eine erheblich größere Rolle. In dem der Hansestadt Lübeck benachbarten Kreis Ostholstein (91) ist die tatsächliche Erwerbsquote der Männer ebenfalls ausgesprochen niedrig. Auch in Hamburg (92) liegt die tatsächliche Erwerbsbeteiligung der Männer unter dem Bundesdurchschnitt. Demgegenüber ist sie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg (105), Stormarn (108) und Segeberg (109) des Hamburger Umlandes überdurchschnittlich.

Die Erwerbsbeteiligung der Frauen liegt in der Hansestadt Lübeck (96) unter dem Bundesdurchschnitt, ist aber immer noch höher als in der Landeshauptstadt Kiel (92). In Hamburg (102) sowie in den ostdeutschen Hansestädten Wismar (103) und Rostock (107) ist sie deutlich höher (Abb. 3.4.1-2). In Ostholstein (101) liegt die Erwerbsquote der Frauen knapp über dem Bundeswert. Der Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (119) hat – wie in allen ostdeutschen Regionen – eine überdurchschnittliche Erwerbsbeteiligung, profitiert aber zusätzlich offensichtlich in besonderem Maße von seiner Grenzlage zu westdeutschen Arbeitsmarktregionen. Im Hamburger Umland sind die Erwerbschancen der Frauen offensichtlich besonders günstig. An der Spitze liegen Stormarn (110) und Segeberg (112), das Herzogtum Lauenburg (105) folgt mit einigem Abstand.

3.1.5 Einkommen und soziale Situation

Löhne und Einkommen

Das regionale Lohn- und Einkommensniveau spielt unter zwei Gesichtspunkten eine wichtige Rolle. Zum einen ist die Möglichkeit zur Erzielung eines ausreichenden Einkommens für die Bevölkerung einer Region – basierend auf einem quantitativ ausreichenden und qualitativ ausgewogenen Angebot an Arbeitsplätzen – eines der wichtigsten Kriterien zur Bewertung der materiellen Lebensbedingungen bzw. des Wohlstands. Zum anderen stellt das Lohnniveau als Kostenbelastung durch den Produktionsfaktor Arbeit für die Unternehmen einen bedeutenden Standortfaktor dar. Die erzielten Löhne und Gehälter sind abhängig vom Geschlecht und den beruflichen Qualifikationen der Arbeitskräfte sowie der regionalen Branchenstruktur.

Das regionale Lohngefälle, wie man es von den städtischen Zentren zu den peripheren, ländlichen Regionen hin beobachtet, wird entsprechend zum Teil von den Unterschieden in der Geschlechts- und Qualifikationsstruktur der Arbeitskräfte sowie der Wirtschaftsstruktur bestimmt. Es spiegelt aber auch tatsächliche Differenzen in der Entlohnung vergleichbarer Tätigkeiten als Folge der allgemeinen Arbeitskräfteverfügbarkeit auf den regionalen Arbeitsmärkten wider.

Die Arbeitnehmerentgelte insgesamt [27] bleiben in den ostdeutschen Bundesländern (85 [28]) um fast ein Fünftel hinter dem Niveau der westdeutschen Länder (103) zurück. Das Lohnniveau liegt auch in Schleswig-Holstein (91) etwa ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt.

Das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt in der Hansestadt Lübeck ist mit 31.700 EUR je Arbeitnehmer (93) geringfügig höher als im Landesdurchschnitt. Es bleibt damit weit hinter der norddeutschen Metropole Hamburg (118) zurück und erreicht auch das Niveau der Landeshauptstadt Kiel (97) nicht ganz. In den ostdeutschen Hafenstädten Wismar (88) und Rostock (85) ist das Lohnniveau erwartungsgemäß geringer. In den Hamburger Randkreisen Segeberg (96) und Stormarn (95) sind die durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelte ebenfalls höher als in Lübeck. Im unmittelbaren Umfeld von Lübeck ist das Lohnniveau niedriger. Es zeichnet sich ein Gefälle von dem teilweise noch auf Hamburg ausgerichteten Herzogtum Lauenburg (87) über Ostholstein (81) zum Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (73) ab.

Verfügbares Einkommen mit erheblichem West-Ost-Gefälle trotz erheblicher Transferzahlungen

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, das sich nach der Verrechnung der Transfers ergibt, lag 2009 in Deutschland bei etwa 19.000 EUR je Einwohner. Das Gefälle von Westdeutschland (105 [29]) nach Ostdeutschland (82) war entsprechend der erheblichen Transferzahlungen von West nach Ost geringer als bei den Primäreinkommen. Trotzdem lag das verfügbare Einkommen in Ostdeutschland noch fast 22 % unter dem westdeutschen Niveau. Das verfügbare Einkommen in Schleswig-Holstein (98) lag leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Einkommensniveau in Lübeck unter dem Bundesdurchschnitt

Das verfügbare Einkommen in der Hansestadt Lübeck lag 2009 mit 17.600 EUR je Einwohner (93) zwar erkennbar unter dem Bundesdurchschnitt, war aber höher als in der Landeshauptstadt Kiel (84), wo offensichtlich die höhere Studierendenzahlen zu Buche schlugen. In dem sich nördlich an Lübeck anschließenden Kreis Ostholstein (98) ist das verfügbare Einkommen leicht unterdurchschnittlich. Im östlich benachbarten Kreis Nordwestmecklenburg (81) bleibt das Einkommen ähnlich wie in Rostock (80) und Wismar (79) weit hinter dem Bundesdurchschnitt zurück.

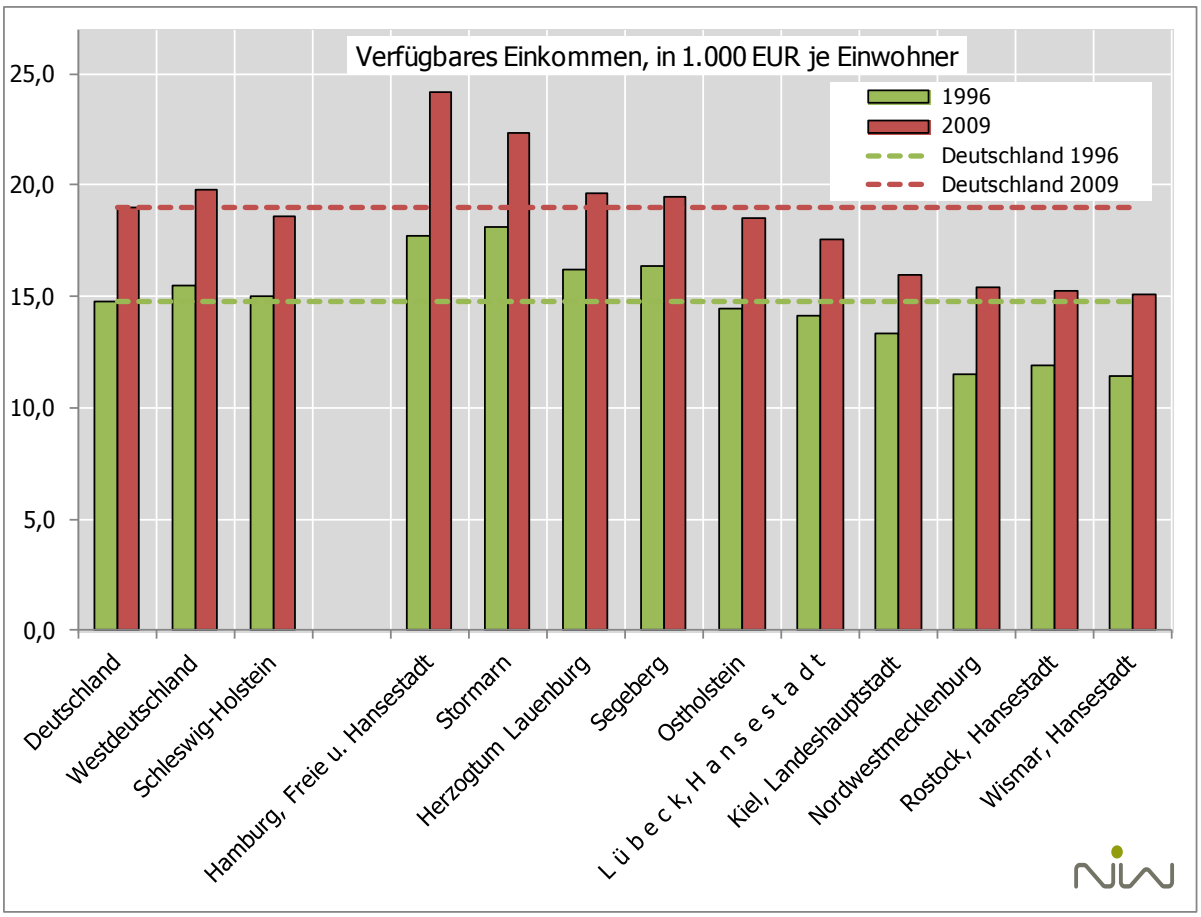
---

27 geleistetes Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, 2008 (Berechnungsstand August 2010)

28 Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

29 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2008

Abb. 3.1.5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner in der Hansestadt Lübeck, den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 1996 und 2009



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Soziale Herausforderungen

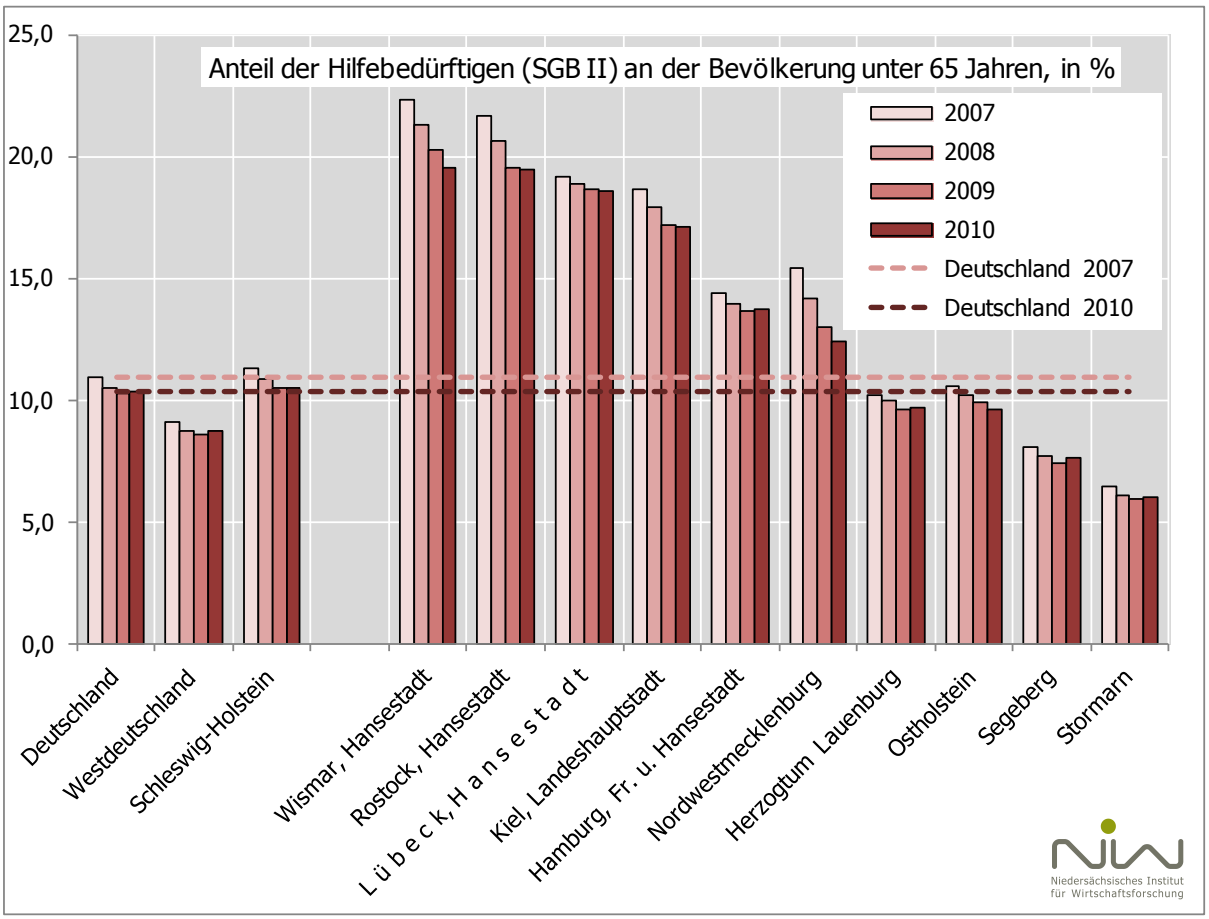
Im Zuge der sogenannten Hartz-Reformen wurden die vorherige Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für grundsätzlich erwerbsfähige Hilfebedürftige und deren Familienangehörige im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) zusammengefasst und mit dem Namen „Grundsicherung für Arbeitsuchende" versehen. Seit dem 1.1.2005 regelt das SGB II die Förderung von erwerbsfähigen Personen, soweit diese über kein ausreichendes Einkommen verfügen. Arbeitslosigkeit ist keine Voraussetzung, um Leistungen zu erhalten, da diese auch ergänzend zu anderen Einkommen bezogen werden können.

Ost-West-Gefälle und Stadt-Land-Gefälle bei sozialen Problemen

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren ist ein Indikator für die soziale Hilfebedürftigkeit von Erwerbsfähigen und ihren Kindern. Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil im Jahresdurchschnitt 2010 bei 10,3 %. In Ostdeutschland erreichte der Anteil der Hilfebedürftigen an der Bevölkerung unter 65 Jahren 17,2 % (167 [30]), in Westdeutschland lag der Anteil durchschnittlich bei 8,8 % (85). Diesem West-Ost-Gefälle standen auch große Unterschiede im westlichen Deutschland gegenüber. So war der Anteil der Hilfebedürftigen in den Stadtstaaten Bremen (175) und Hamburg (133) über-

30 Anteil von Hilfebedürftigen an den Einwohnern unter 65 Jahren, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, Jahresdurchschnitt 2010

Abb. 3.1.5-3: Entwicklung des Anteils der Hilfebedürftigen an der Bevölkerung unter 65 Jahren in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen 2007 bis 2010



Quelle: Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), Leistungsstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

durchschnittlich. Unter den westdeutschen Flächenländern lag Schleswig-Holstein (101) etwa im Bundesdurchschnitt.

Vergleichsweise ausgeprägte soziale Probleme

Die Hansestadt Lübeck hat mit einem Anteil von Leistungsempfängern an der Bevölkerung unter 65 Jahren von 18,6 % (180) extrem ausgeprägte soziale Probleme, die deutlich größer als in Kiel (166) oder Hamburg (133) sind (Abb. 3.1.5). Lediglich in Rostock (188) und Wismar (189) ist der Anteil der Hilfebedürftigen noch größer als in Lübeck. Das Umland von Lübeck hat mit Nordwestmecklenburg (120) sowie Ostholstein und Herzogtum Lauenburg (beide 93) deutlich niedrigere Anteile von Leistungsempfängern. Ausgesprochen geringe Probleme haben die Hamburger Umlandkreise Segeberg (74) und Stormarn (58).

Geringerer Rückgang der Leistungsempfänger

Mit der Ausweitung der Beschäftigung und der Verbesserung der Arbeitsmarktsituation sind die Anteile der Leistungsempfänger leicht, aber kontinuierlich zurück gegangen. Auffallend ist, dass dieser Rückgang in der Hansestadt Lübeck schwächer ausgeprägt ist als in den Städten Wismar, Rostock und Kiel sowie auch schwächer als in Nordwestmecklenburg.

3.1.6 Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung

Der Qualifikation der Beschäftigten kommt im internationalen Wettbewerb der hochentwickelten Volkswirtschaften und ihrer Regionen eine immer stärkere Bedeutung zu. Qualifizierte Arbeitnehmer sind eine Voraussetzung für die Entwicklung, Produktion und Vermarktung hochwertiger Güter und Dienstleistungen, bei denen ein Land wie die Bundesrepublik mit hohen Einkommensansprüchen komparative Vorteile besitzt. Qualifizierte Arbeitskräfte sind deshalb heute einer der wichtigsten Standortfaktoren. Viele Anzeichen sprechen dafür, dass die Entwicklungsperspektiven von Regionen in Zukunft noch entscheidender von der Mobilisierbarkeit qualifizierter Kräfte bestimmt werden.

Wissenschaft und Forschung

Hochschulen sind im Zuge des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels aus mehrfacher Sicht von wachsender Bedeutung. In ihrer Ausbildungsfunktion bilden sie zum einen hochqualifizierte Nachwuchskräfte aus, die in einer Wissensgesellschaft einen der wesentlichen Wettbewerbsfaktoren darstellen. Zum anderen verbreitern sie mit ihrer Grundlagenforschung die Basis des nationalen und internationalen Innovationssystems. Darüber hinaus sind sie mit ihrer angewandten Forschung ein wichtiger Partner von Unternehmen bei der Umsetzung von Innovationsprojekten. Entsprechend werden den Hochschulen besondere regionalwirtschaftliche Effekte zugeschrieben.

Studierendenbesatz in Norddeutschland und Schleswig-Holstein weit unterdurchschnittlich

Im Wintersemester 2009/2010 waren an den deutschen Hochschulen 2,217 Mio. Studierende eingeschrieben. Bezogen auf die Einwohnerzahl lag der Studierendenbesatz damit bei 27,1 je 1.000 Einwohner. In Ostdeutschland war der Studierendenbesatz (103 [31]) wegen der besseren Ausstattung mit Hochschuleinrichtungen höher als in Westdeutschland (99). Die vier norddeutschen Bundesländer haben insgesamt einen Studierendenbesatz (88), der um mehr als ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Der Studierendenbesatz übertrifft damit in Bremen (178) und Hamburg (165) den Bundesdurchschnitt beträchtlich. In den Flächenländern Niedersachsen (70) und Schleswig-Holstein (68) liegt er entsprechend darunter.

Hansestadt Lübeck mit 8.500 Studierenden einer der kleineren Hochschulstandorte

Die Hansestadt Lübeck ist mit knapp 8.500 Studierenden in vier Hochschulen einer der kleineren Hochschulstandorte in Norddeutschland (Abb. 3.1.6-1). [32] An der Spitze steht Hamburg mit knapp 80.000 Studierenden. Mit erheblichem Abstand folgen die Landeshauptstadt Kiel mit 30.100 Studierenden und die Hansestadt Rostock mit knapp 16.000 Studierenden. Der Standort Wismar ist mit 6.100 Studierenden nochmals sehr viel kleiner. Auch die Fächerstruktur von Lübeck unterscheidet sich von den anderen Hochschulstandorten, die allesamt ein breiteres Fächerspektrum aufweisen (Abb. 3.1.6-1). Die Hochschule ist in besonderer Weise auf Medizin ausgerichtet. In der Fachhochschule spielen die Ingenieurwissenschaften eine besondere Rolle.

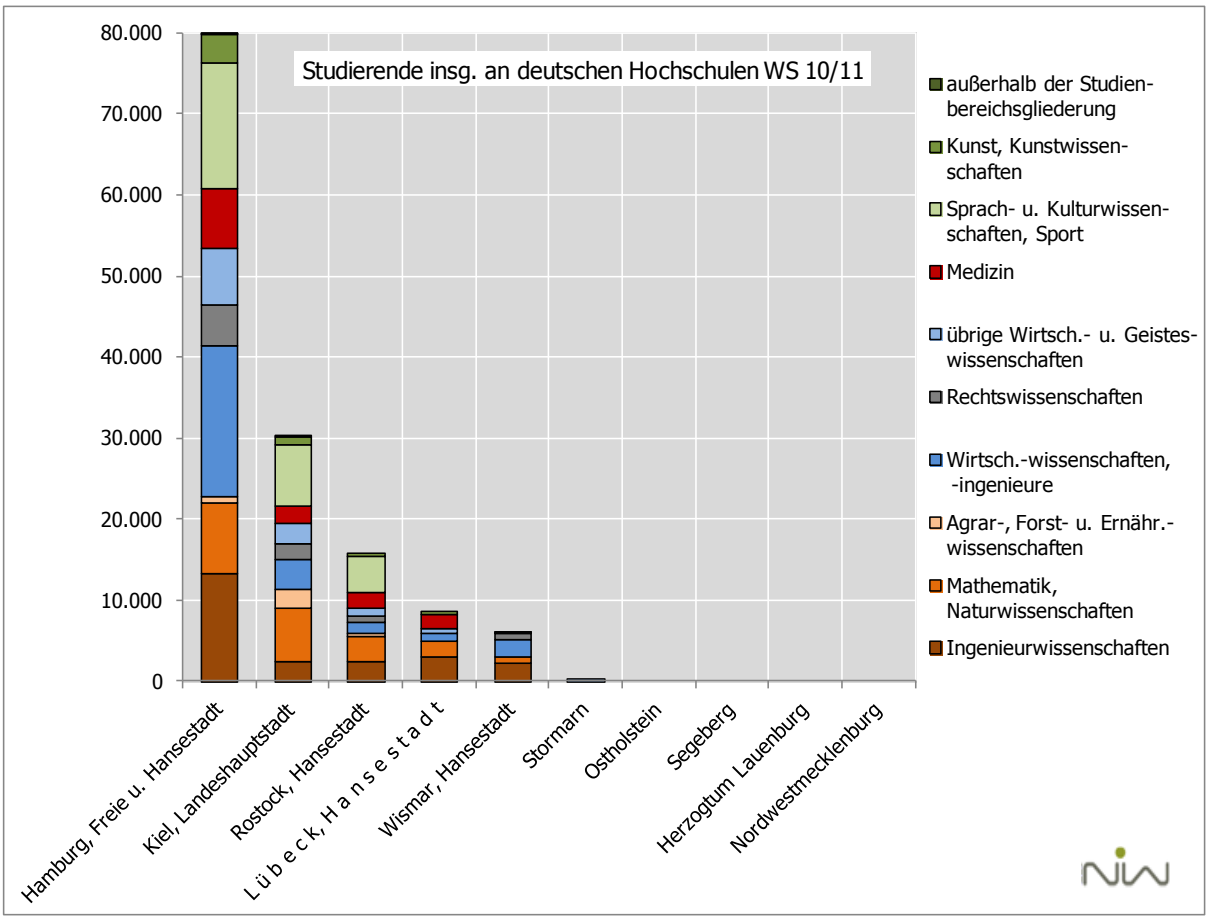
Universität Lübeck

Die Universität Lübeck hat sieben Studiengänge, die sich fast ausschließlich der Gesundheitswirtschaft zuordnen lassen. Neben den Studiengängen Biomedical Engineering, Humanmedizin und Molecular Life Science werden auch Mathematik in Medizin und Lebenswissenschaften, Informatik, Medizinische Informatik sowie Medizinische Ingenieurwissenschaften angeboten. Insgesamt nehmen ca. 2.900 Studenten das Angebot der Universität in Lübeck wahr. Die starke medizinische Ausrichtung ergibt sich aus der Historie. 1973 entstand die Medizinische Hochschule Lübeck aus einer früheren medizinischen Akademie, die in ihren Anfängen wiederum ein Krankenhaus war. 1985 wurde die Medizinische Hochschule zur Medizinischen Universität Lübeck. In den folgenden Jahren erweiterte sich das Angebot

31 Studierendenbesatz: Studierende je Einwohner, Bundesdurchschnitt (Deutschland) = 100, Wintersemester 2010/2011

32 Wintersemester 2010/11

Abb. 3.1.6-1: Studierende nach Fächergruppen im Wintersemester 2010/20011 in den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen



Quelle: Hochschulstatistik , Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

um die Studiengänge der Informatik und der Molekularen Biotechnologie, sodass sie zur Universität Lübeck umbenannt wurde. Die Studierendenzahlen entwickeln sich positiv. So stiegen sie von 2.432 (WS 06/07) auf 2.918 (WS 10/11) um ca. 500 Personen [33].

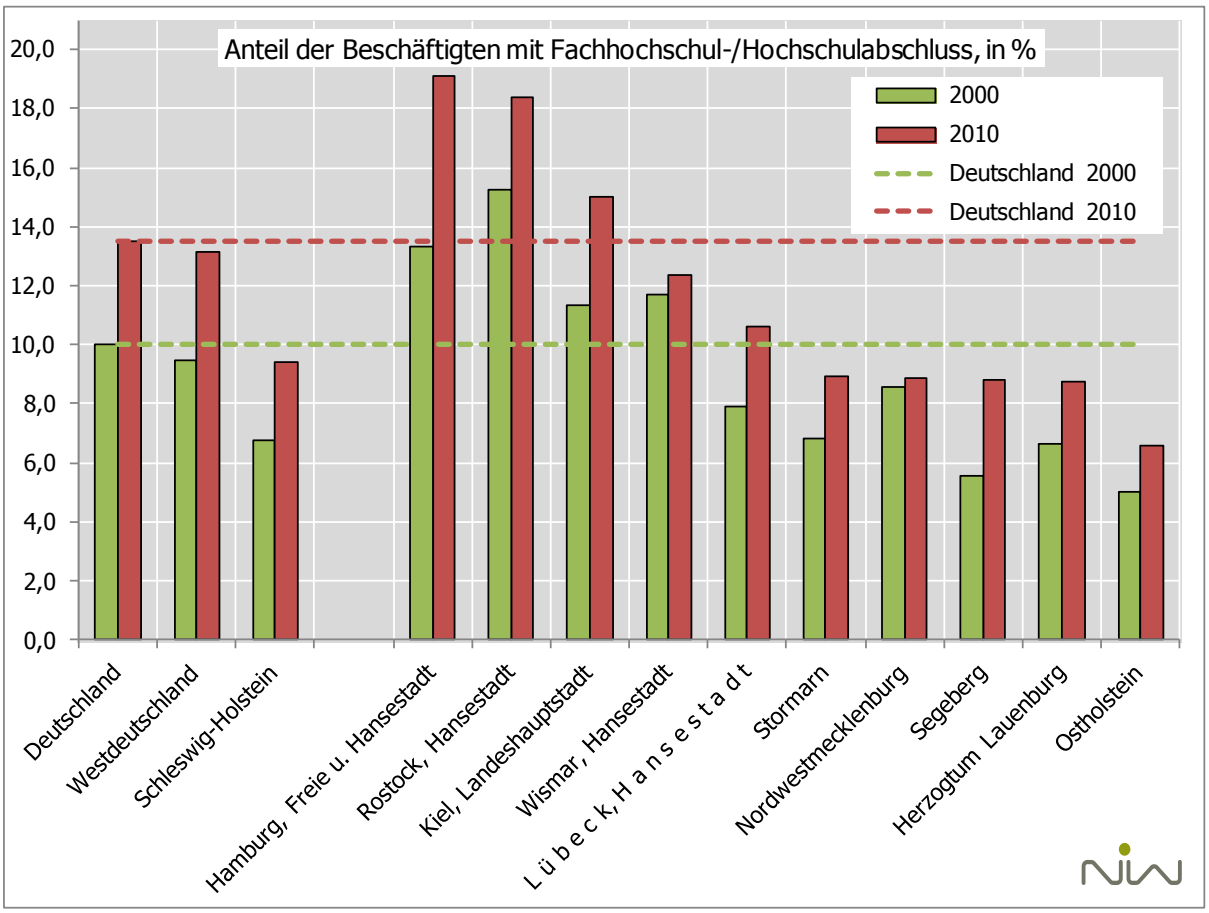
Fachhochschule Lübeck

Im Vergleich zu der Universität kann die Fachhochschule Lübeck auf 4 Jahre mehr Erfahrung zurückgreifen. Sie wurde bereits 1969 gegründet und war damals die erste Fachhochschule, die in der gesamten Bundesrepublik entstanden ist. Die Fachhochschule Lübeck bietet in den Fachbereichen „Angewandte Naturwissenschaften", „Bauwesen", „Elektrotechnik und Informatik" sowie „Maschinenbau und Wirtschaft" 26 Studiengänge an, die sich auf 16 Bachelor- und 10 Masterstudiengänge aufgliedern. Insgesamt sind 4.532 Studierende (WS 11/12) an der Fachhochschule eingeschrieben. Die Entwicklung der Studierendenzahlen in Lübeck ist kontinuierlich positiv. Innerhalb von zwölf Jahren ist die Anzahl der Studierenden von 2.283 (WS 98/99) auf 4.439 (WS 10/11) angestiegen und hat sich damit nahezu verdoppelt. Nach einer Studie des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) wurde nachgewiesen, dass sich die Fachhochschule Lübeck in den letzen Jahren zum Spitzenreiter im FuE-Sektor entwickelt hat. Gemessen an der Forschungstätigkeit belegte Lübeck sowohl im Jahr 2000, als auch im Jahr 2003 Platz 1 [34].

33 Vgl. www.uni-luebeck.de

34 Vgl. www.fh-luebeck.de

Abb. 3.1.6-2: Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss 2000 und 2010 in der Hansestadt sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

Die Universität und die Fachhochschule Lübeck decken in Hinblick auf die Clusterbranchen, die sich in Lübeck abzeichnen, ein gutes Angebot an Fachkräften ab. Die besonders ausgeprägte Orientierung der Universität stärkt die Gesundheitswirtschaft, währenddessen die Fachhochschule Potenziale für die stärker naturwissenschaftlichen und technischen Bereiche bietet. Diese werden durch Angebote im betriebswirtschaftlichen Bereich abgerundet.

Musikhochschule Lübeck

Des Weiteren ist Lübeck Standort einer Musikhochschule. Die Musikhochschule Lübeck bietet neben dem Bachelor und Master of Music auch den Bachelor of Arts sowie den Master of Education an. Die Hochschule entstand aus einer privaten Initiative zum Lübecker Konservatorium der Musik und wechselte bis zur Beförderung in den Hochschulstatus mehrmals Rang und Namen. Derzeit sind etwa 400 Studierende an der Musikhochschule immatrikuliert. Die Zahl schwankt in der Entwicklung ungefähr zwischen 460 und 395 Studenten.[35]

Qualifikations- und Berufsstruktur der Beschäftigten

Qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitskräfte gewinnen im wirtschaftlichen Strukturwandel in Deutschland zunehmend eine zentrale Bedeutung. Von daher sind das Angebot und die

[35] Vgl. www.mh-luebeck.de

Mobilisierbarkeit qualifizierter Kräfte Standortfaktoren von steigendem Gewicht. Der Trend zur Produktion anspruchsvoller Erzeugnisse und zur Bereitstellung hochwertiger Dienstleistungen setzt entsprechende Qualifikationen bei den Mitarbeitern in den regionalen Betrieben voraus. Nicht zuletzt aufgrund der wachsenden Konkurrenz durch die Schwellenländer im Bereich standardisierter Erzeugnisse geraten die Betriebe an den Hochlohnstandorten – hierzu gehört auch Norddeutschland – zunehmend unter Druck, sich auf technologie- und ausbildungskapitalintensive Bereiche zu spezialisieren. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Aussichten der regionalen Betriebe, sich im interregionalen bzw. internationalen Wettbewerb zu behaupten, mit steigendem Einsatz von Bildung, Wissen und Forschung verbessern. Die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten in einer Region ist entsprechend auch ein wichtiges Spiegelbild der Wettbewerbsposition der Wirtschaft.

Der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulausbildung lag 2009 in Deutschland bei 13,2 %. Der Anteil ist seit langem in den ostdeutschen Ländern höher, weil in der früheren DDR mehr Arbeitnehmer als im Westen vergleichbare Studienabschlüsse vorwiesen. Auch derzeit ist der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss in Ostdeutschland (113 [36]) höher als in Westdeutschland (97), wenngleich auch mit abnehmender Tendenz.

In Norddeutschland (91) sind weniger hochqualifizierte Arbeitnehmer als im Durchschnitt der westdeutschen Länder beschäftigt. Dabei verzeichnen die Stadtstaaten Hamburg (141) und Bremen (116) überdurchschnittliche Werte, das Flächenland Niedersachsen (79) bleibt aber um ein Fünftel und Schleswig-Holstein (70) um fast ein Drittel zurück. Niedersachsen liegt damit auf Rang 12 vor dem Saarland (76) und Rheinland-Pfalz (73), Schleswig-Holstein auf dem letzten Platz aller Bundesländer.

Der Anteil der Hochqualifizierten ist im Zuge des qualifikationsorientierten Strukturwandels in den letzten Jahren permanent angewachsen. Dies gilt zwar auch für Norddeutschland, aber der relative Rückstand gegenüber Westdeutschland ist trotz starker Zuwächse in Hamburg und Bremen nicht geringer geworden.

Die Arbeitsplätze von hochqualifizierten Kräften konzentrieren sich bundesweit in besonderem Maße auf die großen Städte und ihr näheres Umfeld. Auch in Norddeutschland ist das Gefälle zu den ländlichen Räumen hin beträchtlich. An der Spitze stehen die großstädtischen Zentren sowie Standorte und Regionen mit Hochschulen und anderen Forschungseinrichtungen: die Städte Hamburg, Braunschweig, Bremen, die Region Hannover, der Landkreis Göttingen sowie die Städte Kiel und Wolfsburg.

Anteil der Hochqualifizierten um etwa ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt

Der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss liegt in der Hansestadt Lübeck mit 10,6 % [37] (79 [38]) um mehr als ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich dazu ist er in Kiel (111) sowie in Rostock (136) und in Hamburg (142) erheblich höher. Geringer ist der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten in den Umlandkreisen Stormarn (66), Segeberg und Herzogtum Lauenburg (beide 65). Der geringste Anteil an Fachhochschul- und Hochschulabsolventen wird in Ostholstein (49) beschäftigt.

Kein Aufholprozess im letzten Jahrzehnt

In allen Teilräumen ist der Anteil der Hochqualifizierten in den letzten 10 Jahren gestiegen (Abb. 3.1.6-2). Besonders stark war die Zunahme in Hamburg und Kiel, die damit ihren Vorsprung ausbauen konnten. In Lübeck war die Zunahme nicht so stark, so dass der Abstand zum Bundesdurchschnitt etwas größer geworden ist.

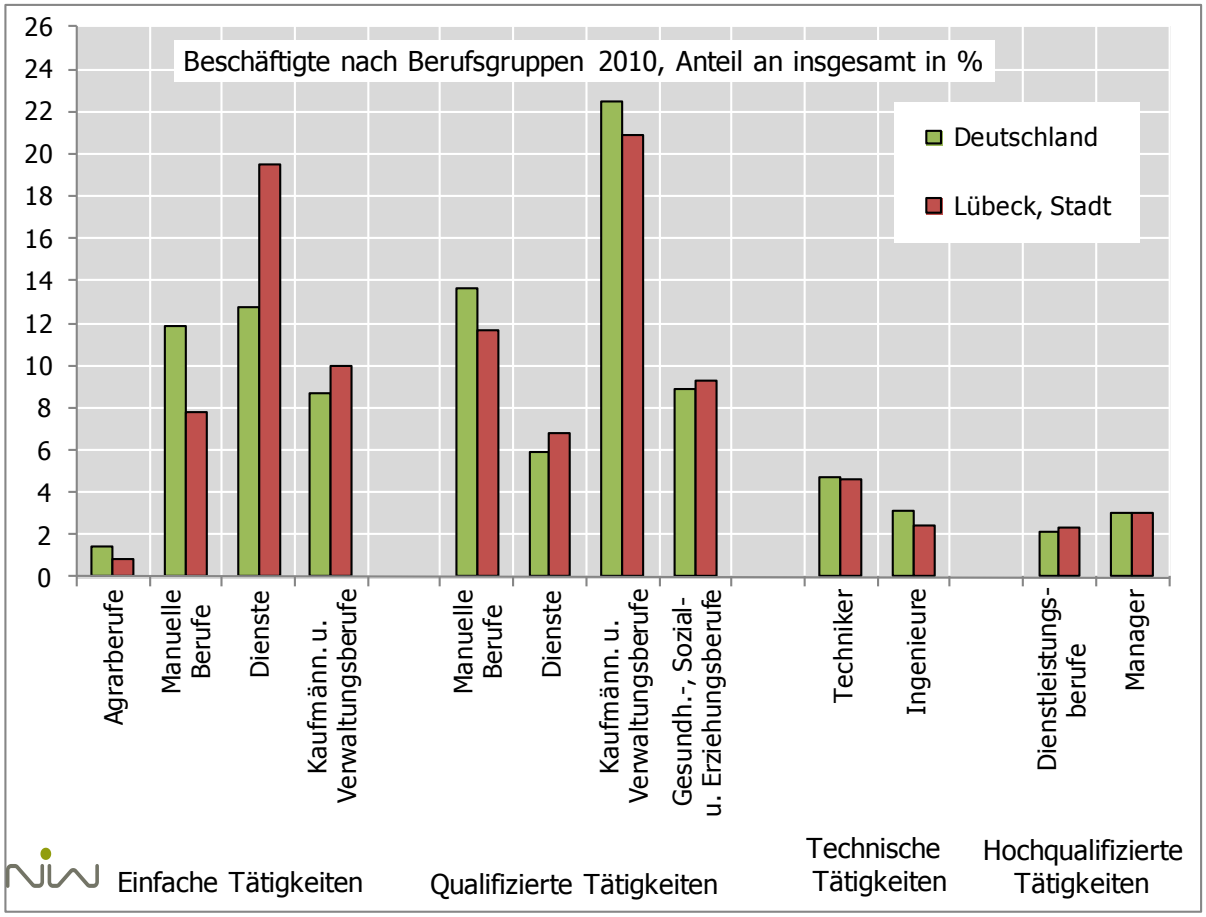
Die Berufsstruktur der Beschäftigten belegt für Lübeck das Qualifikationsprofil eines Dienstleistungsstandorts mit einem Schwerpunkt auf einfacheren Tätigkeiten (Abb. 3.1.6-3). Es wird einerseits die geringe Bedeutung von einfachen und qualifizierten manuellen Berufen

36 Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

37 2010

38 jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

Abb. 3.1.6-3: Spezialisierung der Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck nach Tätigkeiten 2010



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

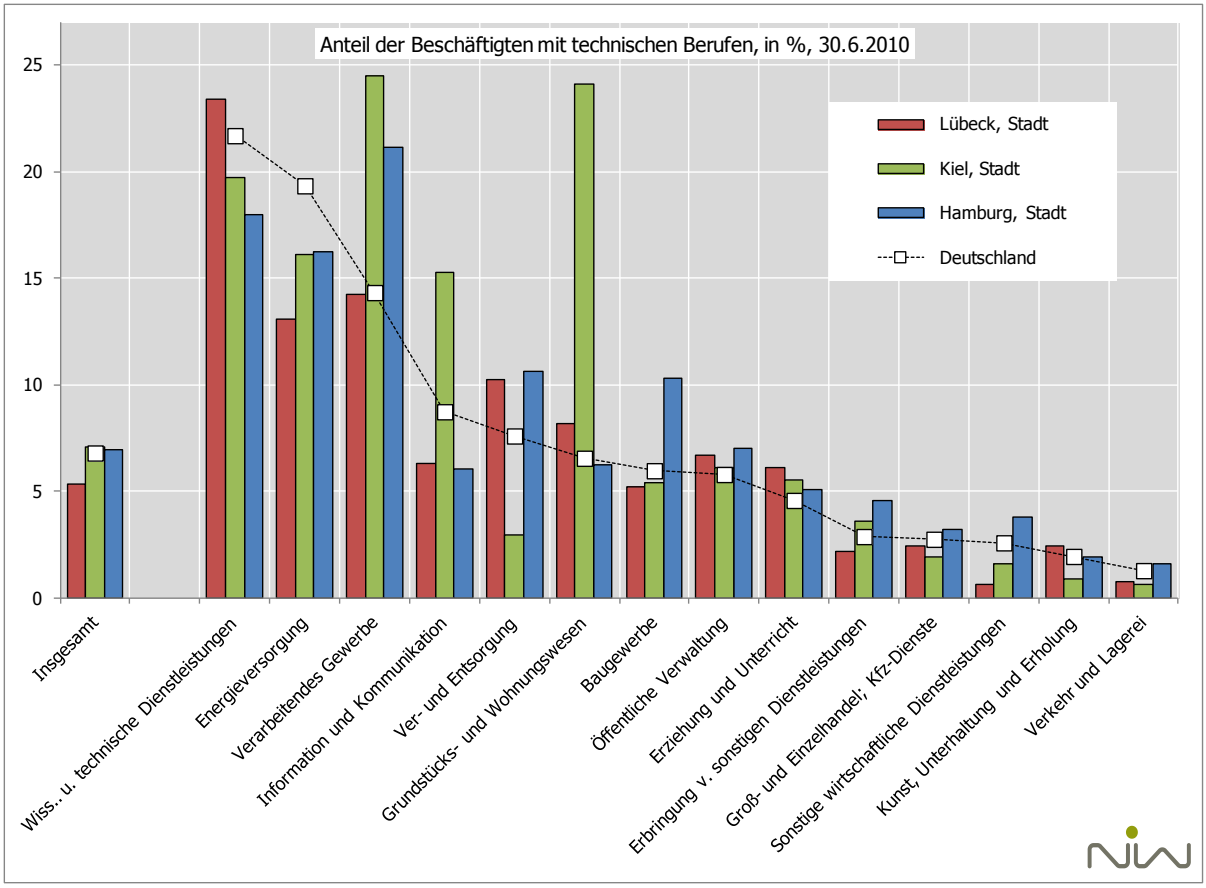
deutlich. Demgegenüber steht ein besonderes Übergewicht von einfachen Dienstleistungstätigkeiten, aber auch qualifizierte Dienstleistungstätigkeiten sowie Gesundheits-, Sozial- und Erziehungsberufe sind leicht überrepräsentiert. Einfache kaufmännische und Verwaltungsberufe sind ebenfalls überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der Techniker und Ingenieure liegt demgegenüber leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Hochqualifizierte Dienstleistungsberufe und Managementtätigkeiten liegen wiederum etwa im Bundesdurchschnitt.

Die technischen Berufe und insbesondere die Ingenieure stehen in besonderem Maße für technisches Wissen in Produktion und Dienstleistungen. Eine hohe Anzahl von Beschäftigten in diesen Berufen gilt als Indiz für aufwändige technische Verfahren und Produktionsprozesse bzw. für technische Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Vor allem die Bedeutung der Ingenieure hat mit der Wissensorientierung der Wirtschaftsprozesse stark zugenommen. Ingenieure sind der erste Berufsbereich, bei dem der sich zukünftig verstärkende Fachkräftemangel in besonderer Weise zutage getreten ist. Vor diesem Hintergrund spielt auch die Hochschulausbildung in den sogenannten MINT-Berufen eine besondere Rolle. [39]

Der Anteil der Ingenieure an den Beschäftigten liegt in Deutschland bei 3,1 %. In Ostdeutschland ist der Anteil der Techniker (85) und Ingenieure (82) deutlich unterdurchschnittlich. In Westdeutschland werden sehr viel mehr Techniker (102) und Ingenieure (103) beschäftigt. Bundesweit an der Spitze bei der Beschäftigung von Ingenieuren liegen

[39] Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik

Abb. 3.1.6-4: Bedeutung der technischen Berufe in den Wirtschaftsbereichen in der Hansestadt Lübeck sowie in Kiel und Hamburg 2010



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

die süddeutschen Länder und die Stadtstaaten Bremen und Hamburg. In Schleswig-Holstein (68) ist der Anteil weit unterdurchschnittlich.

Ein Vergleich der Ingenieuranteile für Hamburg, Kiel und Lübeck nach Wirtschaftsbereichen macht die herausragende Bedeutung der Ingenieure im Verarbeitenden Gewerbe in den Standorten Kiel und Hamburg deutlich (Abb. 3.1.6-4), während er in Lübeck im Bundesdurchschnitt liegt. Einen überdurchschnittlichen Anteil an Ingenieurqualifikationen haben in Lübeck demgegenüber die wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, bei denen Kiel und Hamburg beträchtlich zurückfallen. Einen geringen Anteil an Ingenieuren hat in Lübeck und Hamburg im Gegensatz zu Kiel auch der Bereich Information und Kommunikation. Insgesamt bleibt damit der Ingenieuranteil in Lübeck unter dem Bundesdurchschnitt.

3.1.7 Kommunale Finanzen

Die kommunalen Finanzen werden im Folgenden anhand der Steuereinnahmen beleuchtet. Die Steuereinnahmen der Gemeinden, d.h. die Einnahmen aus den Grundsteuern, der Gewerbesteuer sowie dem Gemeindeanteil an der Lohn-, veranlagten Einkommensteuer und dem Gemeindeanteil am Zinsabschlag und der Umsatzsteuer, stellen in der Regel die wichtigsten Einnahmequellen der kommunalen Ebene dar. Sie entscheiden wesentlich über die Finanzkraft der Gemeinden und damit auch über die Handlungsspielräume der Kommunen

zur Gestaltung der Standortbedingungen durch Aufbau und Erhaltung einer modernen Infrastruktur.

Gewerbesteuereinnahmen

Determinanten der Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuereinnahmen beziehen sich auf den Gewerbeertrag. Bis Ende 1997 wurde in Westdeutschland darüber hinaus auch das Gewerbekapital besteuert. Für den Wegfall der Besteuerung des Gewerbekapitals erhalten die Gemeinden seit 1998 einen Anteil an der Umsatzsteuer. Das Aufkommen der Gewerbeertragsteuer weist erhebliche konjunkturelle Schwankungen auf. Durch das System der Vorauszahlungen kann es zu beträchtlichen Überzahlungen bzw. Rückforderungen kommen. Darüber ist das Aufkommen von der Unternehmensstruktur und deren Veränderungen (Bedeutung von Großbetrieben, Zu- und Abwanderungen von Betrieben, organisatorische und rechtliche Umstrukturierungen) abhängig. All dies macht die Gewerbesteuer zu einer ergiebigen, aber schwer kalkulierbaren Einnahmequelle. Einzelne Ereignisse wie Unternehmensverkäufe und -fusionen können die Ergebnisse massiv beeinflussen. Da sich die Gewerbesteuer als typische „Großbetriebssteuer" aber in besonderer Weise auf größere Wirtschaftsstandorte konzentriert, sind die Unterschiede zwischen steuerstarken und -schwachen Gemeinden beträchtlich. Die Disparitäten werden durch Hebesatzunterschiede vielfach noch verstärkt.

Ausgesprochen niedrige Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuereinnahmen lagen 2010 in Schleswig-Holstein (70 [40]) weit unter dem Bundesdurchschnitt. Vor allem gegenüber Hessen und den süddeutschen Ländern war der Rückstand fundamental. Die Hansestadt Lübeck (57) hatte noch geringere Gewerbesteuereinnahmen und blieb damit auch beträchtlich hinter der Landeshauptstadt Kiel (98) zurück (Abb. 3.1.7-1). Einen Spitzenwert verzeichnete demgegenüber die Freie und Hansestadt Hamburg (224). Aber auch unter den Hamburgischen Randkreisen erreichte nur Stormarn (98) knapp den Bundesdurchschnitt, die Kreise Segeberg (78) und Herzogtum Lauenburg (56) lagen weit zurück. Noch niedriger waren die Gewerbesteuereinnahmen in den Lübecker Nachbarkreisen Ostholstein (49) und Nordwestmecklenburg (40). Insgesamt wird damit deutlich, dass das Umfeld von Lübeck durch eine ausgesprochen ertragsschwache gewerbliche Wirtschaftsstruktur geprägt ist.

Geringe Ertragskraft der Wirtschaft

Die Gewerbesteuereinnahmen in der Hansestadt Lübeck sind damit seit Anfang des letzten Jahrzehnts deutlich unter den Bundesdurchschnitt abgesunken. Dies spiegelt neben den Besonderheiten der Wirtschaftsstruktur insgesamt eine vergleichsweise geringe Ertragskraft der Wirtschaft vor Ort.

Hebesätze

Die Gemeinden haben bei den Grundsteuern A und B sowie bei der Gewerbesteuer ein Hebesatzrecht. Höhere Hebesätze stärken zwar rechnerisch die Einnahmen, können aber auch auf Haushalte und Unternehmen abschreckend wirken. In der Regel sind die Hebesätze aber ein Spiegel der Zentralität und damit auch der Infrastrukturausstattung in den Städten und Gemeinden.

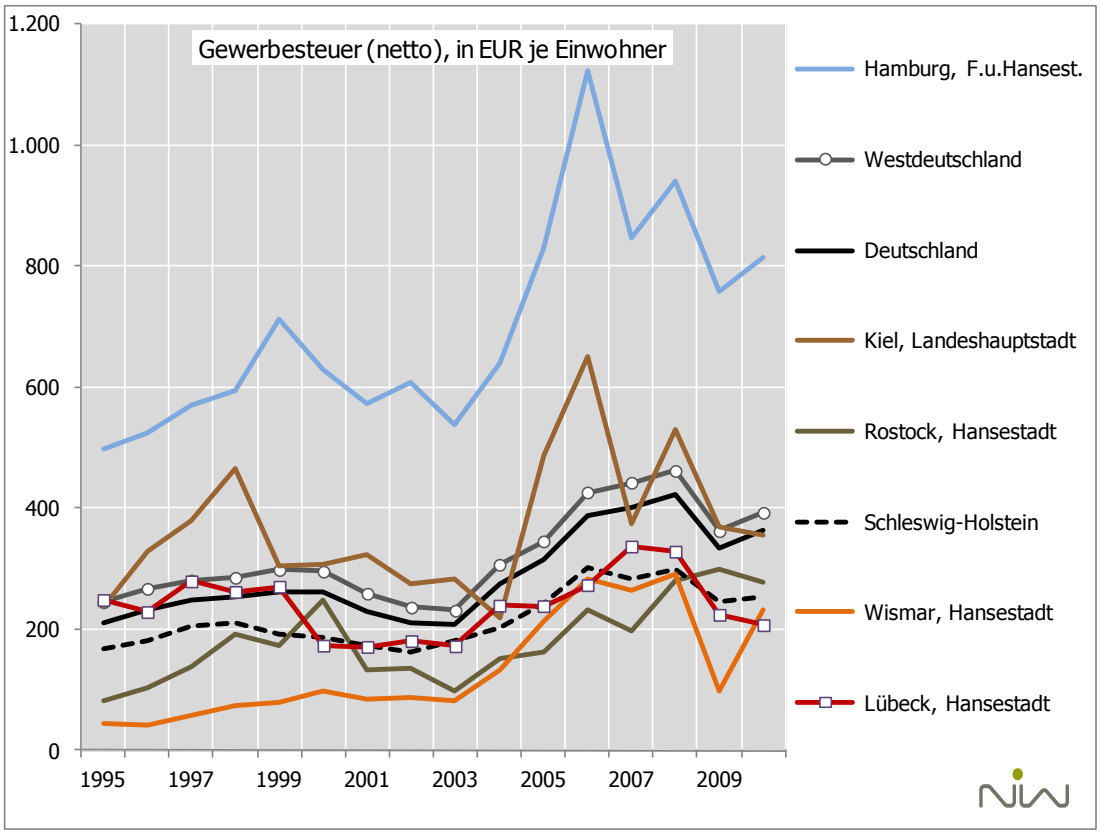
Hebesätze für die Gewerbesteuer

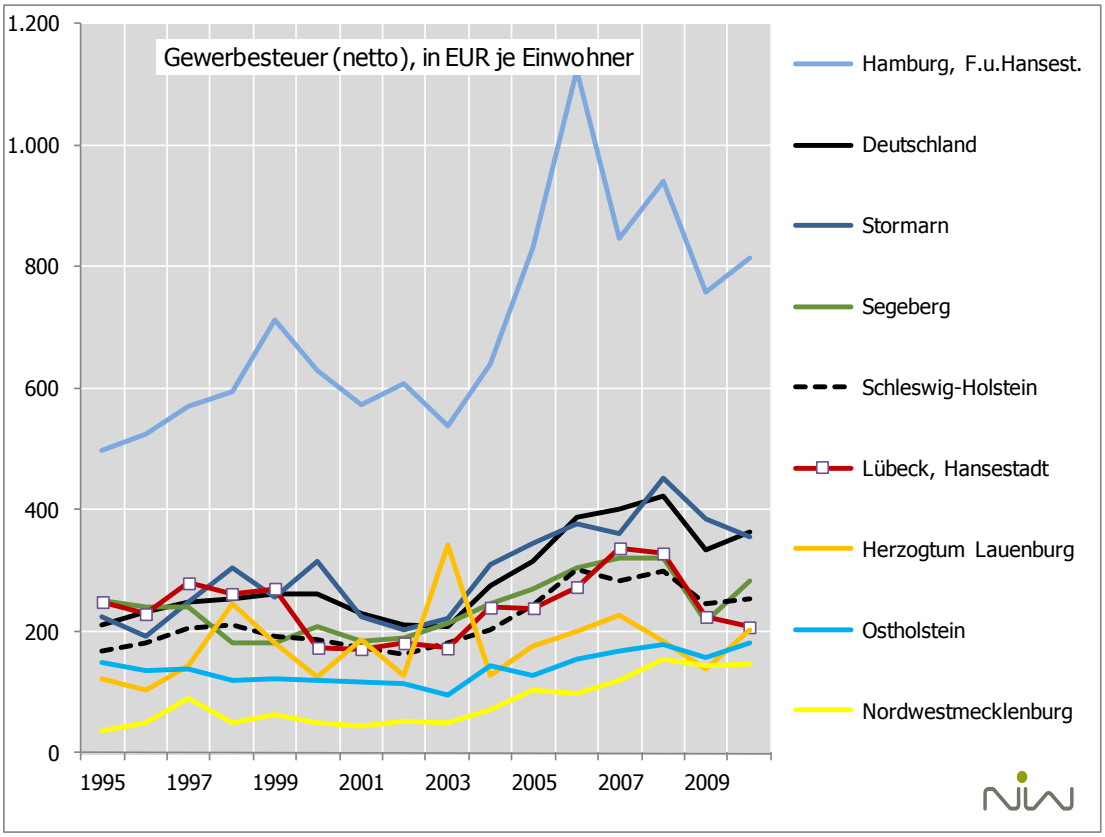
Die Hebesätze für die Gewerbesteuer lagen im Jahr 2010 in Schleswig-Holstein mit 347 Punkten insgesamt (91 [41]) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100). In der Hansestadt Lübeck (110) und in der Landeshauptstadt Kiel (110) lagen die Hebesätze um etwa ein Zehntel über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 3.1.7-2). In Hamburg (120) waren sie nochmals höher. Die Hansestadt Rostock (115) hat höhere Hebesätze als Lübeck, in Wismar (97) liegen sie unter dem Bundesdurchschnitt. In den Kreisen sind die Hebesätze niedriger als in

40 Gewerbesteuereinnahmen (netto) je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

41 Hebesätze in %-Punkten, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

Abb. 3.1.7-1: Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen (netto) in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den Nachbarkreisen seit Mitte der 90er Jahre

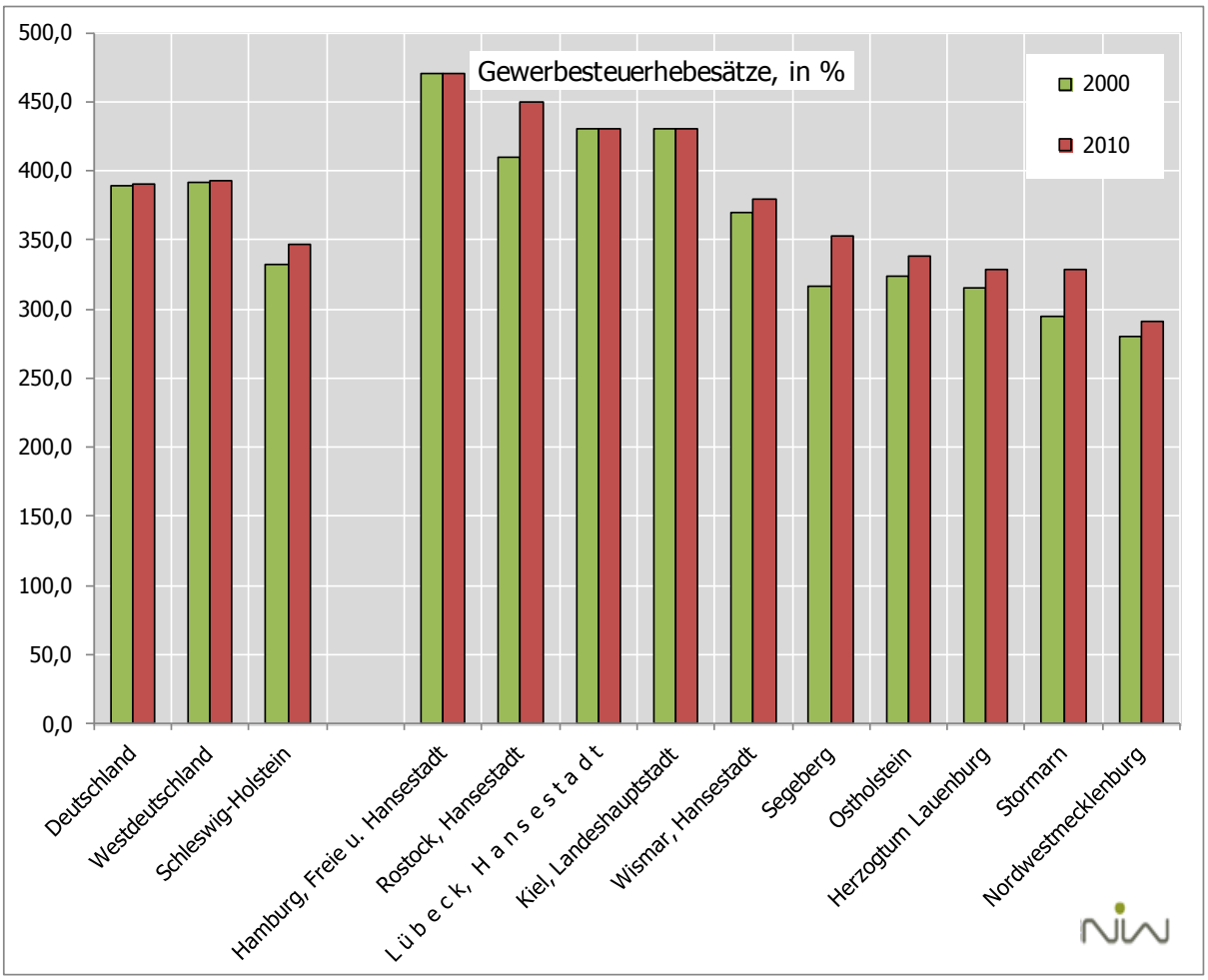




Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Abb. 3.1.7-2: Gewerbesteuerhebesätze in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den Gemeinden der Nachbarkreise 2000 und 2010



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

den Städten. Am höchsten sind sie im benachbarten Kreis Segeberg (90) sowie in Ostholstein (87). In den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg (beide 84) sind sie demgegenüber niedriger. Der Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (75) ist durch sehr niedrige Gewerbesteuerhebesätze geprägt.

Hebesätze der Grundsteuer B

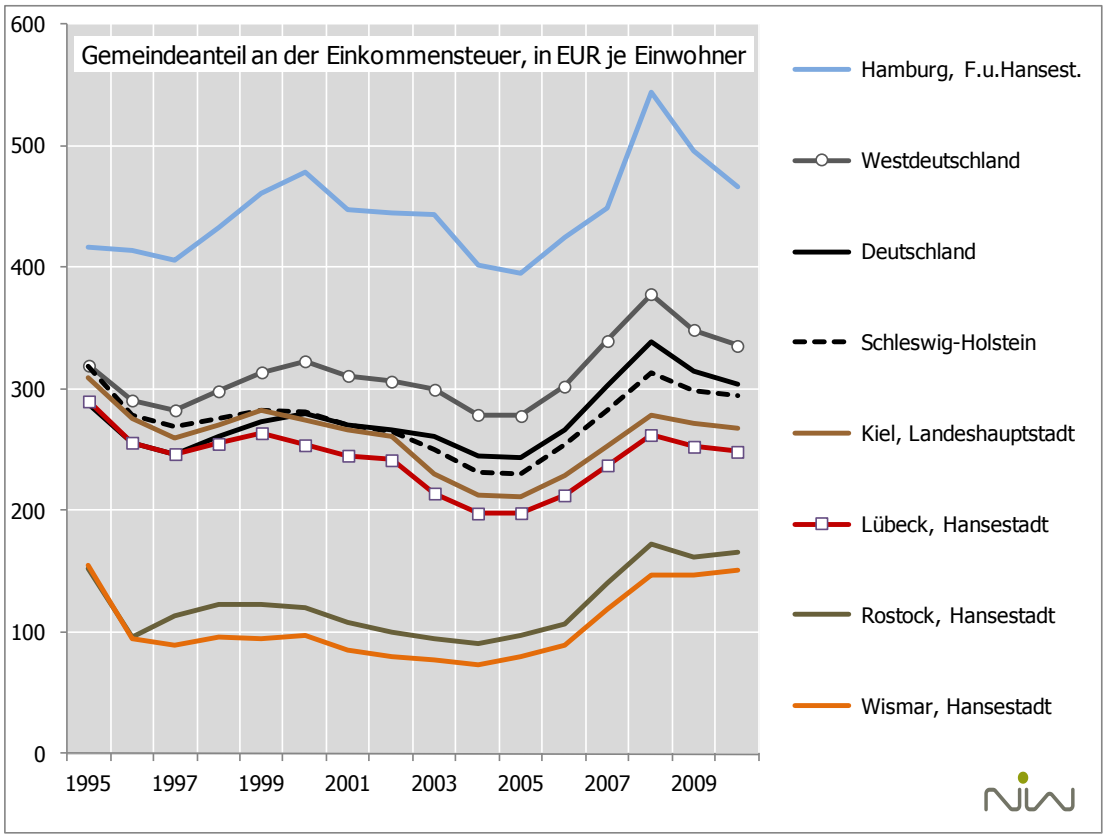
Die Hebesätze der Grundsteuer B liegen erwartungsgemäß in Hamburg mit 540 % (132) unter den Vergleichsstädten an der Spitze. Aber auch in Lübeck sind mit 480 % (117) die Hebesätze höher als in Kiel oder Rostock (beide 110).

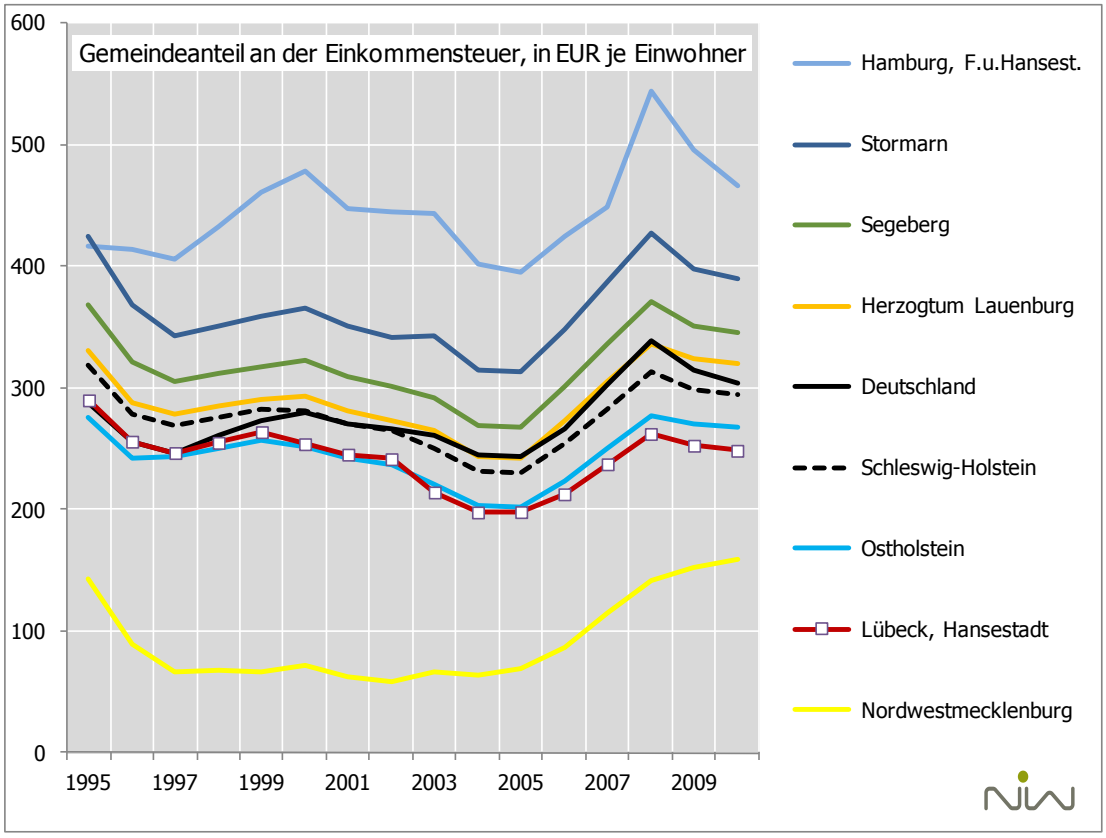
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Determinanten des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer richtet sich nach seinem Beitrag zum Einkommensteueraufkommen des Landes wie er aus der jeweils neuesten Einkommensteuerstatistik ermittelt wird, wobei (in Westdeutschland) allerdings nur Einkommen bis zu Sockelbeträgen von 30.000 EUR bzw. 60.000 EUR berücksichtigt werden. Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ist abhängig von der Bevölkerungsstruktur sowie der Zahl und Zu-

Abb. 3.1.7-3: Entwicklung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen seit Mitte der 90er Jahre





Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

sammensetzung der Lohn- bzw. Einkommensteuerpflichtigen, die in der Gemeinde wohnhaft sind. Das Pro-Kopf-Einkommen eines Standorts wird damit geprägt von der Altersstruktur der Bevölkerung, von der Erwerbsbeteiligung (in besonderem Maße spielen Zweitverdiener eine Rolle) sowie nicht zuletzt von dem Lohnniveau des Standortes bzw. seines wirtschaftlichen Umfeldes und den sonstigen Möglichkeiten der Einkommenserzielung.

Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Einkommensteuer

Entsprechend dem großräumlichen Ost-West-Einkommensgefälle in Deutschland lag im Jahr 2010 der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer je Einwohner in Ostdeutschland (53 [42]) bei weniger als der Hälfte des westdeutschen Durchschnitts (112). In Schleswig-Holstein (97) lagen die Einnahmen aus der Einkommensteuer leicht unter dem Bundesdurchschnitt. In der Hansestadt Lübeck (82) sind die Einnahmen aus der Einkommensteuer ausgesprochen gering und liegen unter dem Niveau der Landeshauptstadt Kiel (88) (Abb. 3.1.7-3). Dies ist vor allem auf den hohen Anteil an älteren Personen und an sozial schwachen Haushalten zurückzuführen. Ein hoher Studierendenanteil wirkt auch dämpfend auf das Einkommensniveau. Einen Spitzenwert verzeichnet dagegen die Freie und Hansestadt Hamburg (153). Aber auch in den Hamburger Umlandkreisen Stormarn (128) und Segeberg (113) mit den attraktiven Wohnstandorten sind die Einnahmen ausgesprochen hoch. Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Einkommensteuer verzeichnen demgegenüber die Gemeinden im Landkreis Ostholstein (88), extrem niedrig sind sie im benachbarten Landkreis Nordwestmecklenburg (52).

Einnahmen aus der Einkommensteuer kontinuierlich zurückgeblieben

Die Einnahmen aus der Einkommensteuer in der Hansestadt Lübeck sind im Verlauf des letzten Jahrzehnts – ähnlich wie in Kiel – leicht, aber kontinuierlich hinter dem Landestrend zurückgeblieben (Abb. 3.1.7-3)

Grundsteuer B

Grundsteuer B auf bebaute und unbebaute Grundstücke

Die Grundsteuer B besteuert das nicht land- und forstwirtschaftliche Grundvermögen über die Einheitswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke. Die Grundsteuer B weist deswegen praktisch keine konjunkturellen Schwankungen auf und hängt naturgemäß eng mit der Siedlungsstruktur und der Bebauungsdichte sowie den Bodenwerten zusammen. Sie ist entsprechend in städtischen Gemeinden von größerer Bedeutung als in ländlichen Gemeinden [43].

Einnahmen aus der Grundsteuer B überdurchschnittlich

Die Einnahmen aus der Grundsteuer B betrugen in Deutschland im Jahr 2010 durchschnittlich 134 EUR je Einwohner, im überwiegend ländlich strukturierten Schleswig-Holstein (90) liegen sie um etwa ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt (Abb. 3.1.7-4). Einen Spitzenwert verzeichnet die Freie und Hansestadt Hamburg mit 238 EUR je Einwohner (177). In der Hansestadt Lübeck sind die Grundsteuereinnahmen mit 161 EUR je Einwohner (120) im Vergleich dazu zwar niedriger, sie übersteigen aber die der Landeshauptstadt Kiel (102) beträchtlich. Ein Grund dafür ist gegenüber Kiel die größere Siedlungs- bzw. Gebäudefläche in Lübeck. In den ostdeutschen Vergleichsstädten Rostock (76) und Wismar (67) sind die Einnahmen aus der Grundsteuer ohnehin niedriger.

Steuereinnahmekraft

Steuereinnahmekraft als Vergleichsmaßstab für Steuereinnahmen

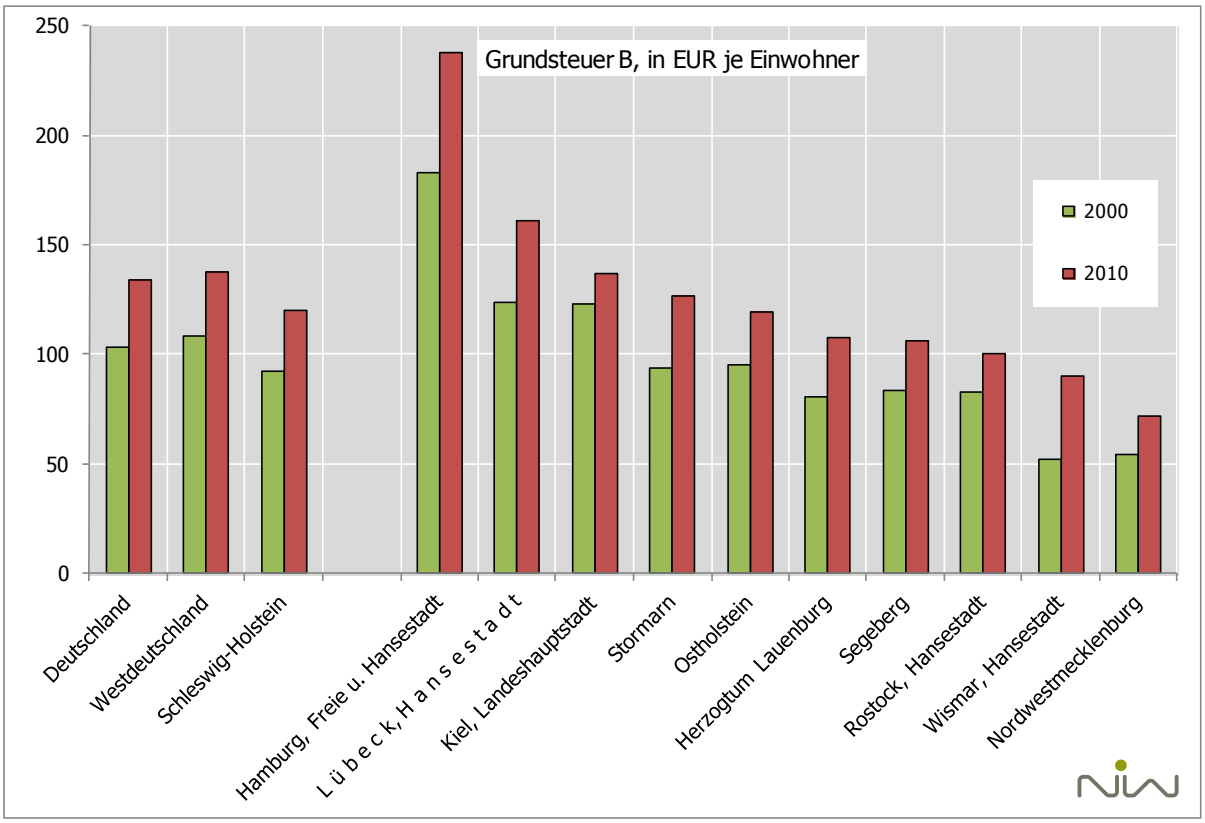
In der Steuereinnahmekraft werden die kommunalen Einnahmen an Realsteuern mit landes- bzw. bundesdurchschnittlichen Hebesätzen berechnet und damit zwischen Regionen mit unterschiedlichen Hebesätzen vergleichbar gemacht.

---

42 Gemeindeanteil an der Einkommensteuer je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010

43 nicht zuletzt aber auch aufgrund der städtischen Hebesatzpolitik

Abb. 3.1.7-4: Einnahmen aus der Grundsteuer B in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen 2000 und 2010



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen
N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Steuereinnahmekraft um ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt

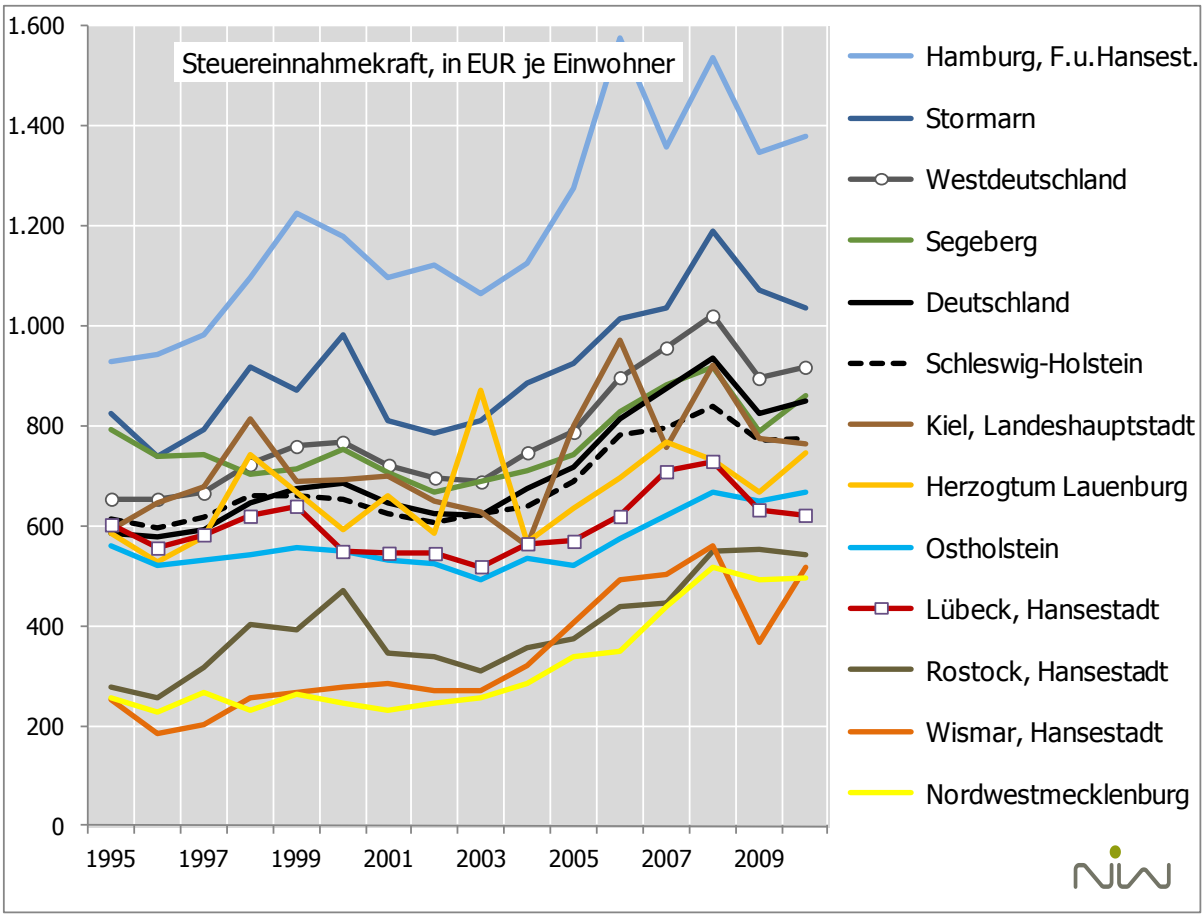
Die Steuereinnahmekraft hat zum einen ein beträchtliches Gefälle von West nach Ost: Sie ist in den ostdeutschen Städten und Gemeinden (71[44]) nach wie vor niedriger als im Westen (107). In Norddeutschland liegt die Steuereinnahmekraft (101) unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer und in Schleswig-Holstein (91) ist sie ausgesprochen niedrig. Die Steuereinnahmekraft ist am höchsten in den großstädtischen Verdichtungsräumen. Die Metropole Hamburg übertrifft dabei die anderen norddeutschen Regionen, sie liegt mit 1.378 EUR/Einwohner (162) weit an der Spitze (Abb.3.1.7-5). Unter den Vergleichsstädten erreichen Rostock mit 542 EUR/Einwohner (64) und Wismar mit 516 EUR/ Einwohner (61) nur sehr niedrige Werte. In der Hansestadt Lübeck liegt die Steuereinnahmekraft mit 622 EUR/Einwohner (73) um mehr als ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt, vor allem die niedrigen Gewerbesteuereinnahmen (57) und die geringeren Einnahmen aus der Einkommensteuer (82) schlagen hier zu Buche. Die überdurchschnittlichen Einnahmen aus der Grundsteuer B (120) können dies nicht kompensieren. In der Landeshauptstadt Kiel (90) ist die Steuereinnahmekraft stärker als in Lübeck, vor allem weil die Gewerbesteuereinnahmen (98) höher sind, während die Einnahmen aus der Grundsteuer B (102) niedriger ausfallen.

Steuereinnahmekraft hinter dem Trend zurückgeblieben

Die Entwicklung der Steuereinnahmekraft ist in Lübeck seit 2000 unter den Bundesdurchschnitt abgesunken, und der Abstand ist in den letzten Jahren tendenziell größer geworden (Abb. 3.1.7-5). Die geringeren Einnahmen aus der Gewerbesteuer und die über einen langen Zeitraum leicht hinter dem allgemeinen Trend zurückgebliebenen Einnahmen aus der Einkommensteuer sind hierfür verantwortlich. Diese Entwicklung ist u.a. durch den Wegfall großer Gewerbesteuerzahler entstanden, wie dem Wegzug oder der Schließung von Finanzdienstleistern oder der Insolvenz einer größeren Werft.

44 Steuereinnahmekraft (je Einwohner), jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010; berechnet mit den bundesdurchschnittlichen Hebesätzen der Grundsteuer A und B bzw. der Gewerbesteuer

Abb. 3.1.7-5: Entwicklung der Steuereinnahmekraft in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen seit Mitte der 90er Jahre



Steuereinnahmekraft berechnet mit bundesdurchschnittlichen Hebesätzen

Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

3.2 Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung

Anteil des Produzierenden Gewerbes unter dem Bundesdurchschnitt, aber höher als in den Vergleichsstädten

Die Wirtschaft der Hansestadt Lübeck hat mit etwa 23 % (74 [45]) einen geringeren Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe als im Bundesdurchschnitt (Abb. 3.2-1). Einen höheren Anteil des Produzierenden Gewerbes haben die hamburgischen Randkreise Herzogtum Lauenburg, Segeberg und Stormarn sowie die Hansestadt Wismar. Extrem hoch ist der Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes im benachbarten ostdeutschen Kreis Nordwestmecklenburg. Geringer ist der Beschäftigtenanteil in der Landeshauptstadt Kiel und in Hamburg (beide 55) sowie in der Hansestadt Rostock (50).

Überdurchschnittliche Bedeutung der Dienstleistungen

Die Dienstleistungen haben für die Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck entsprechend mit 77 % (112 [46]) eine überdurchschnittliche Bedeutung. In den Vergleichsstädten – mit Ausnahme von Wismar – ist der Dienstleistungsanteil allerdings noch etwas höher. Das höchste Gewicht haben die Dienstleistungen in Rostock (123), Hamburg und in der Landeshauptstadt Kiel (beide 121). Einen mit Lübeck vergleichbaren Dienstleistungsanteil weist Ostholstein auf, wo vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen sowie das Gastgewerbe im Vordergrund stehen. In der Wirtschaftsstruktur der nördlichen hamburgischen Randkreisen sowie der Hansestadt Wismar spielen die Dienstleistungen insgesamt eine geringere Rolle als in Lübeck. Besonders schwach ist der Dienstleistungsbesatz in Nordwestmecklenburg.

Die größten Wirtschaftszweige des Produzierenden Gewerbes in der Stadt Lübeck sind

- das Baugewerbe mit etwa 4.100 Beschäftigten (83),
- das Ernährungsgewerbe mit 2.900 Beschäftigten (168),
- das sonstige Verarbeitende Gewerbe mit 2.900 Beschäftigten (448),
- Elektrotechnik, Medizintechnik mit 2.300 Beschäftigten (102) sowie
- der Maschinenbau mit 1.400 Beschäftigten (51).

Eine überdurchschnittliche Spezialisierung haben darüber hinaus noch einige kleine Branchen, so die Verarbeitung von Papier und Pappe sowie die Tabakverarbeitung.

Bei den Dienstleistungen sind die von den Beschäftigtenzahlen größten Wirtschaftszweige

- das Sozial- und Gesundheitswesen mit 14.500 Beschäftigten [47] (139), darunter Gesundheitswesen mit 7.800 Beschäftigten (126), Heime mit 4.300 Beschäftigte (170) und Sozialwesen mit 2.400 Beschäftigten (139),
- der Handel mit 11.800 Beschäftigten (98), darunter der Einzelhandel mit 6.700 Beschäftigten (106), Handel und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 1.500 Beschäftigten (83) sowie der Großhandel mit 3.600 Beschäftigten (92),
- die sonstigen wirtschaftliche Dienstleistungen mit 10.400 Beschäftigten (188), darunter Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau mit 4.800 Beschäftigten (275), Arbeitnehmerüberlassung mit 2.700 Beschäftigten (121) sowie Sicherheitsdienste (170),
- der Verkehrssektor mit zusammen 6.700 Beschäftigten (158), darunter u.a. die Lagerei mit 3.400 Beschäftigten (179), der Landverkehr mit 1.400 Beschäftigten (96), Post- und Kurierdienste mit 1.100 Beschäftigten (184) sowie die Schifffahrt mit etwa 700 Beschäftigten (852) und
- das Gastgewerbe mit 2.900 Beschäftigten (114).

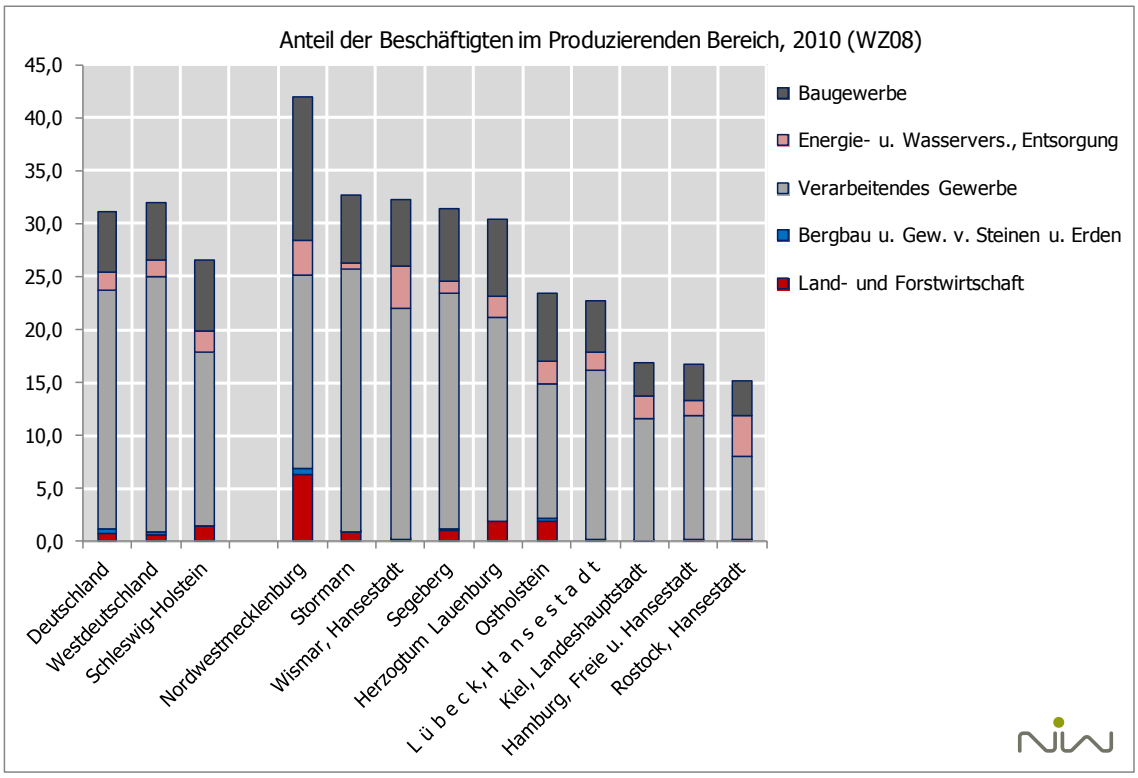
45 Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

46 Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

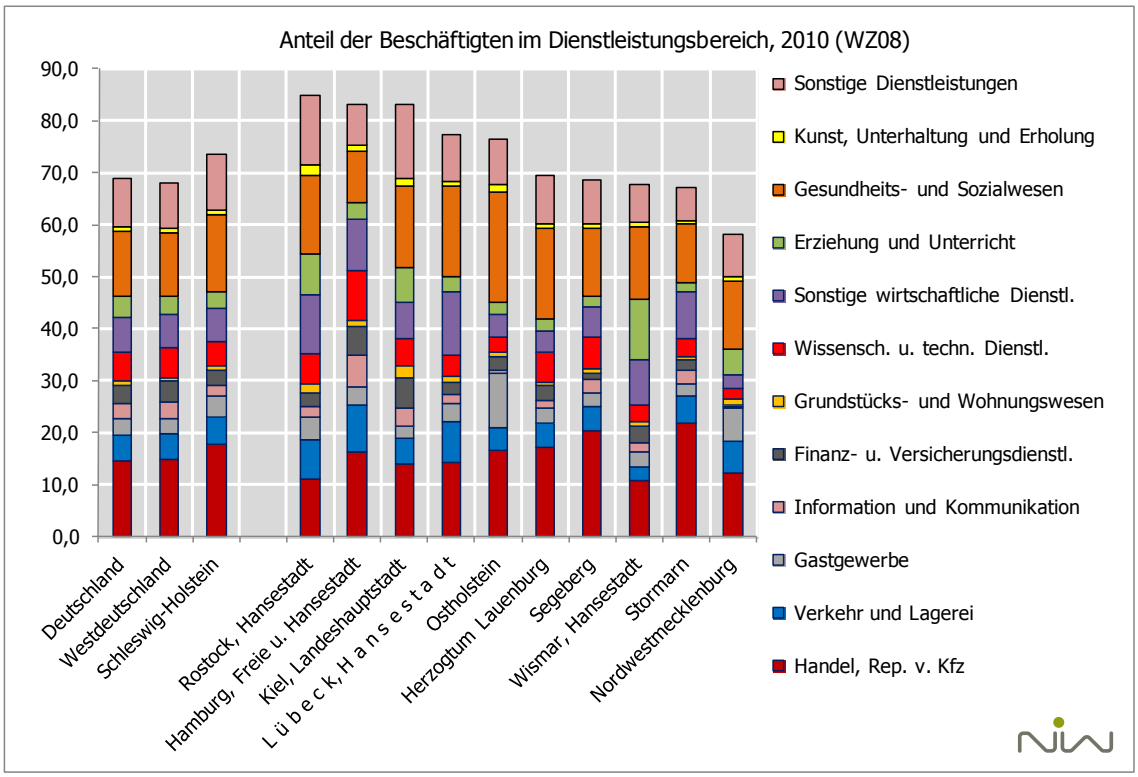
47 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2010

Abb. 3.2-1: Branchenstruktur der Beschäftigten im Produzierenden Bereich und in den Dienstleistungen in der Stadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen 2010

Produzierender Bereich



Dienstleistungen

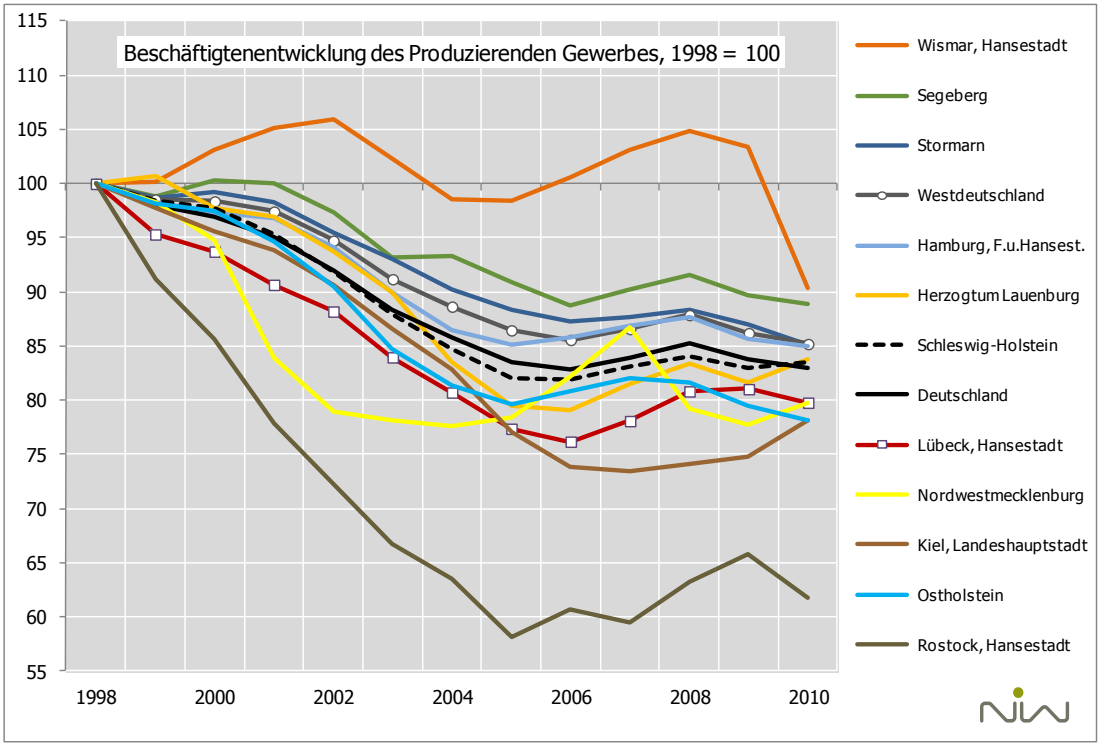


Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

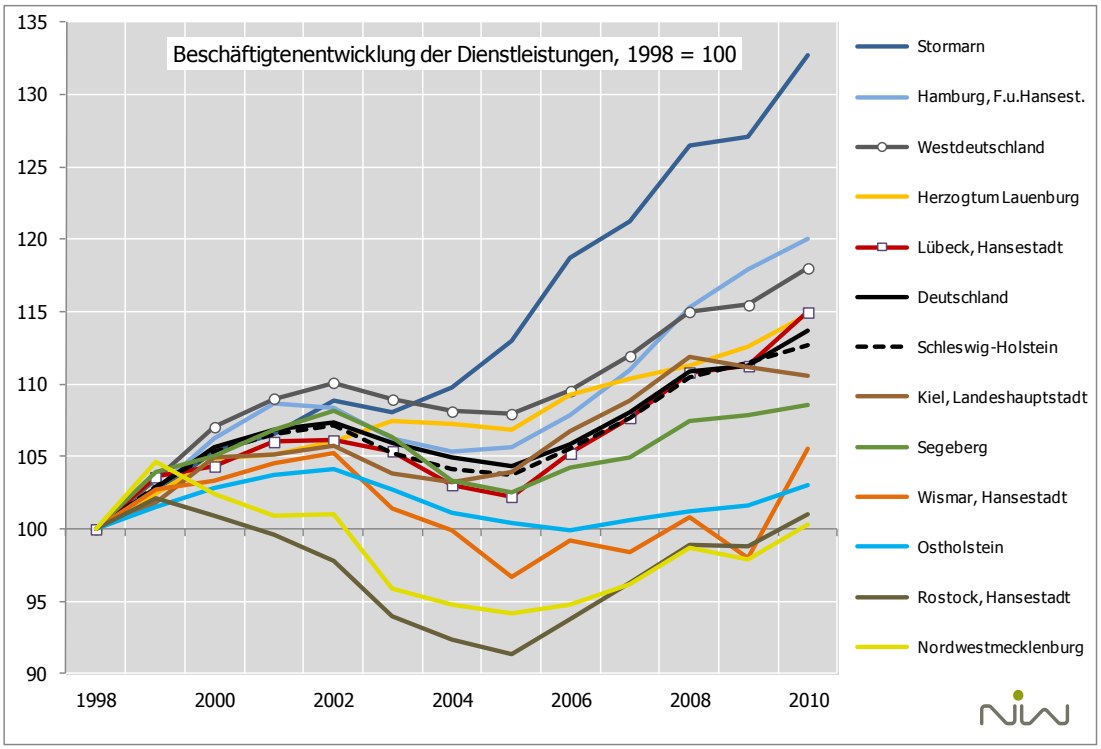
N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

Abb. 3.2-2: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1998

Produzierender Bereich



Dienstleistungen



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen und Umschätzungen der Beschäftigten für den Zeitraum 1998 bis 2008 von der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 auf WZ 2008

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Abb. 3.2-3: Branchenstruktur der Beschäftigten in Deutschland und in der Hansestadt Lübeck 2010



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen und Schätzungen

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Eine geringere Bedeutung als im Bundesdurchschnitt haben in der Wirtschaftsstruktur von Lübeck

- wissenschaftliche und technische Dienstleistungen mit 3.300 Beschäftigten (69), darunter Rechts- und Steuerberatung (95), Ingenieurbüros, Labore (82) und Unternehmensberatung (59),
- Erziehung und Unterricht mit 2.300 Beschäftigten (71),
- Finanzdienstleistungen mit 1.900 Beschäftigten (65) sowie
- Information und Kommunikation mit 1.500 Beschäftigten (61).

Clusterbranchen ...

Die Hansestadt Lübeck setzt in der Wirtschaftsförderung besondere Schwerpunkte in den Clusterbranchen Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Medien/IT, Logistik sowie Einzelhandel und Windenergie. Die infrastrukturelle Ausstattung begünstigt die Wirtschaft, insbesondere die verkehrsgünstige Lage stellt einen Standortvorteil dar und prägt die Ausgestaltung der Clusterbranchen.

... Gesundheitswirtschaft

In Lübeck setzt sich die Branche der Gesundheitswirtschaft konkret aus Medizintechnik, Biotechnologie und Gesundheitsdienstleistungen zusammen. Mit einer Beschäftigung von 16.000 Mitarbeitern wird ein Jahresumsatz von über 1,1 Mrd. Euro im Jahr erwirtschaftet. Dazu passend ist die starke Ausrichtung der Universität auf Humanmedizin in Lehre und Forschung.

... Ernährungswirtschaft

Die Ernährungswirtschaft beschäftigt in der Lübecker Region in rund 134 Unternehmen ca. 6.000 sozialversicherungspflichtige Arbeiternehmer. Dies entspricht 7,6 % der Gesamtbeschäftigten in der Hansestadt Lübeck. Zu diesen in der Ernährungswirtschaft tätigen Unternehmen, die zusammen einen Jahresumsatz von über 550 Millionen erwirtschaften, gehören die verarbeitende Industrie, Zulieferer im Bereich Rohstoffe (Fischerei, Gemüseanbau, Ackerbau etc.), im Bereich Verbrauchsmaterial (z.B. Verpackungsmittel) und im Bereich Investitionsgüter (z.B. Maschinen für das Ernährungsgewerbe) sowie der spezialisierte Großhandel. Zu den größten Einzelbereichen zählen nach der Zahl der Beschäftigten die Herstellung von Back- und Süßwaren, die Herstellung von Maschinen für das Ernährungsgewerbe, die Fischverarbeitung und die Mahlmühlen.

... Medien-/IT-Branche

Schwerpunkte der Medien-/IT-Branche bilden in erster Linie IT-Dienstleistungen, Werbewirtschaft und Multimedia-Agenturen. In 150 Unternehmen mit einer Gesamtbeschäftigtenzahl ca. 2.400 Mitarbeitern wird ein jährlicher Umsatz von ungefähr 250 Mio. Euro erwirtschaftet.

... Logistik

Bedingt durch die günstigen Standortbedingungen sind in Lübeck 120 Logistikunternehmen mit mehr als 4.000 Mitarbeitern angesiedelt, von denen 60 direkt mit dem Lübecker Hafen, weitere 50 unmittelbar mit den regionalen Verladebetrieben zusammenarbeiten. Die Schwerpunkte in dieser Branche sind die Forst- und Papierproduktelogistik, die Automobil- und Lebensmittellogistik sowie die Logistik der Gesundheitswirtschaft.

... Windenergiebranche

Lübecks Kompetenzen in der Windenergiebranche liegen vor allem in der Entwicklung, Konstruktion und Komponentenproduktion. Ergänzt werden diese durch Wartungs- und Transportarbeiten.

3.3 Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030

Die NIW-Beschäftigtenprognose für die Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 passt die regionalwirtschaftliche Entwicklung in die voraussichtlichen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstrends ein. Grundlagen dafür sind in erster Linie die Prognosen der prognos für Deutschland für den Zeitraum 2008-2035 sowie weitere gesamtwirtschaftliche Prognosen.

Die NIW-Prognose für Lübeck geht davon aus, dass sich Branchen, die im Zeitraum 2000 bis 2010 eine im Vergleich zu dem Bundestrend überdurchschnittliche (bzw. unterdurchschnittliche) Entwicklung aufwiesen, sich auch zukünftig überdurchschnittlich (bzw. unterdurchschnittlich) entwickeln werden, wobei die Abweichungen vom Bundestrend im Zeitablauf geringer werden.

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis von ca. 85 Branchen, sofern einzelnen Daten nicht aufgrund der Geheimhaltung gesperrt sind. In solchen Fällen werden andere Quellen wie Daten der Kammern oder Auswertungen von Geschäftsberichten zur Schätzung der Beschäftigtenzahlen herangezogen. Eine besondere Schwierigkeit für die Prognose ergibt sich aus einer grundlegenden Änderung der Wirtschaftszweigsystematik im Stützzeitraum 2000 bis 2010. Die Daten 2000 bis 2008 liegen in der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 und die

Daten von 2008 bis 2010 in der Gliederung der WZ 2008 vor. Um konsistente Abweichungen der regionalen von den gesamtwirtschaftlichen Trends berechnen zu können, wurden die Daten der WZ 2003 auf die WZ 2008 mit Hilfe einer gesamtwirtschaftlichen Umrechnungsmatrix umgeschätzt, was zu Unschärfen führen kann.

Klassifizierung der Branchen nach Wirtschaftsgruppen mit gleichen bzw. ähnlichen Standortanforderungen

Die Wirtschaftszweige werden zu Wirtschaftsgruppen mit gleichen oder ähnlichen Standortanforderungen zusammengefasst, um in einem späteren Analyseschritt die auf der Wirtschaftszweigebene durchgeführte Prognose der Gewerbeflächennachfrage nach Standortqualitäten differenzieren zu können. Diese Wirtschaftsgruppen und ihre Standortanforderungen sind (vgl. im Detail Tab. 4.2.1–1):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: überregionale Straßenverkehrsanbindung, ggf. auch Schienen-/Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfälliges Umfeld
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: überregionale Straßenverkehrsanbindung, ggf. auch Schienen-/Wasserstraßenanbindung, ggf. auch ÖPNV von Bedeutung, weiche Faktoren (bspw. Image, Repräsentativität) bedeutender
- Ver- und Entsorgungsgewerbe: störunanfällige Straßenerschließung, Schienen-/ Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfälliges Umfeld, preisgünstige Flächen
- Baugewerbe: gute Verkehrsanbindung, störunanfälliges Umfeld, preisgünstige Flächen, kleine Flächenzuschnitte
- KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel: gute Erreichbarkeit (Individualverkehr), z.T. auch ÖPNV
- Logistik und Lagerei: sehr gute überregionale Verkehrsanbindung, auch Schiene-/Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfälliges Umfeld (24 h Verkehre), preisgünstige Flächen, große Flächenzuschnitte
- Forschung und Entwicklung, Informations- und Mediendienstleistungen: Urbanität, ÖPNV-Anbindung, Image, kreatives Milieu (Nähe zu gleichen Unternehmen), Nähe zu Forschungseinrichtungen, ggf. Laborflächen, kleine Flächenzuschnitte
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: Urbanität, z.T. integrierte Standorte, ÖPNV-Anbindung, Image, überwiegend Büroflächen, kleine Flächen
- Sonstige Dienstleistungen: heterogene Anforderungen, z.T. wohnortnahe Dienstleistungen, z.T. großflächige Freizeitdienstleistungen auch in Gewerbegebieten (günstige Flächen bzw. Nachnutzung bestehender Immobilien), ÖPNV-Anbindung

Weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung seit 2005

Insgesamt ist die Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck von 2000 bis 2010 um 3,3 % oder mehr als 2.600 Personen gestiegen, während sie bundesweit im gleichen Zeitraum um etwa 0,5 % gesunken ist. Dabei war der Beschäftigungseinbruch in der Rezession von 2000 bis 2005 in der Hansestadt, der fast 5.100 Arbeitsplätze kostete, überdurchschnittlich. Im Zeitraum von 2005 bis 2008 stieg die Beschäftigung mit der konjunkturellen Erholung dann wieder um 6.400 Personen und von 2008 bis 2010 noch einmal um fast 2.100 Personen an. Insgesamt war der Beschäftigtenzuwachs im Zeitraum von 2005 bis 2010 in der Hansestadt Lübeck mit 10,2 % damit gemessen am Bundesdurchschnitt von 5,9 % stärker.

Zuwachs an Beschäftigten von etwa 8 % im Zeitraum 2010-2025

Nach den Ergebnissen der Beschäftigtenprognose wird die Beschäftigung bundesweit von 2010 bis 2025 um 5,6 % anwachsen. Für Lübeck wird eine Zunahme an Beschäftigten von 7,8 % bzw. 6.500 Personen erwartet (Tabellen 3.3-1). Damit dürfte auch weiterhin die Beschäftigtenentwicklung in der Hansestadt überdurchschnittlich sein.

Tab. 3.3-1: NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 für die Hansestadt Lübeck – Beschäftigte absolut

	Beschäftigte in der Hansestadt Lübeck, absolut						
	Beschäftigte (WZ 2008 *)		Beschäftigte (WZ 2008)		Beschäftigtenprognose		
	2000	2008	2008	2010	2015	2020	2025
Primärproduktion	**335**	**320**	**188**	**181**	**180**	**174**	**168**
Verarbeitendes Gewerbe	**15.190**	**13.663**	**13.544**	**13.270**	**13.758**	**13.711**	**13.630**
Ernährung	2.988	3.108	3.188	3.203	3.340	3.373	3.398
Holz, Papier, Möbel, Textil	1.811	1.414	1.302	1.310	1.332	1.299	1.263
Chemie, Kunststoff, Gummi, Glas, Keramik	1.392	1.264	1.203	978	1.010	1.000	988
Metallerzeugung, -verarbeitung, Metallerzeugnisse	1.451	1.209	1.225	1.032	1.053	1.034	1.015
Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik	4.092	4.192	4.777	5.128	5.342	5.329	5.300
Maschinen- und Fahrzeugbau	3.457	2.477	1.849	1.619	1.680	1.676	1.666
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*5.460*	*4.577*	*4.346*	*3.865*	*3.968*	*3.912*	*3.850*
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*9.730*	*9.086*	*9.198*	*9.405*	*9.789*	*9.798*	*9.780*
Ver- und Entsorgung	**1.875**	**1.430**	**1.433**	**1.407**	**1.452**	**1.438**	**1.417**
Baugewerbe	**4.605**	**3.892**	**3.974**	**4.027**	**4.183**	**4.213**	**4.225**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ-Dien	**7.241**	**6.784**	**6.615**	**6.239**	**6.345**	**6.265**	**6.171**
Logistik, Lagerei	**6.404**	**6.286**	**6.839**	**6.681**	**6.975**	**7.071**	**7.104**
Information, Medien, Forschung	**3.160**	**2.503**	**2.143**	**1.555**	**1.625**	**1.651**	**1.664**
Unternehmensbezogene Dienste	**10.364**	**13.335**	**14.146**	**16.264**	**17.405**	**18.050**	**18.516**
Sonstige Dienstleistungen	**31.443**	**32.985**	**32.315**	**33.637**	**35.443**	**36.256**	**36.866**
zentrenorientierter Einzelhandel	6.525	6.206	5.613	5.641	5.870	5.933	5.982
Gastronomie und Beherbergung	2.466	2.913	2.830	2.892	3.087	3.192	3.263
Sozial- und Gesundheitswesen	10.935	13.907	13.965	14.517	15.629	16.295	16.830
Erziehung und Unterricht	2.350	1.722	1.735	2.330	2.416	2.438	2.451
Öffentliche Verwaltung	6.405	5.294	5.285	5.208	5.189	5.024	4.878
Übrige Dienstleistungen	2.761	2.943	2.887	3.049	3.252	3.374	3.460
Insgesamt	**80.618**	**81.197**	**81.197**	**83.261**	**87.366**	**88.829**	**89.761**
* Beschäftigte 2000 bis 2008 nach der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 umgeschätzt auf WZ 2008							

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025, Berechnungsstand: 14.03.12

Abschwächung der Entwicklungsdynamik im Zeitablauf

Allerdings wird in der gesamtwirtschaftlichen Prognose eine Abschwächung der Entwicklungsdynamik im Zeitablauf angenommen, die vor allem auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist. Diese hat Auswirkungen sowohl auf den Arbeitsmarkt (Fachkräftemangel) als auch auf die private Nachfrage (sinkendes Nachfragevolumen bei abnehmender Zahl der Köpfe). Für Lübeck wird angenommen, dass sich die Entwicklungstrends im Verlauf des Prognosezeitraums tendenziell dem Bundestrend angleichen. Wird für den Zeitraum 2010 bis 2015 noch ein Beschäftigtenzuwachs von 4.100 Personen vorausgesagt, dürfte er in den folgenden fünf Jahren nur noch bei 1.500 und von 2020 bis 2025 sogar nur noch bei 900 Personen liegen.

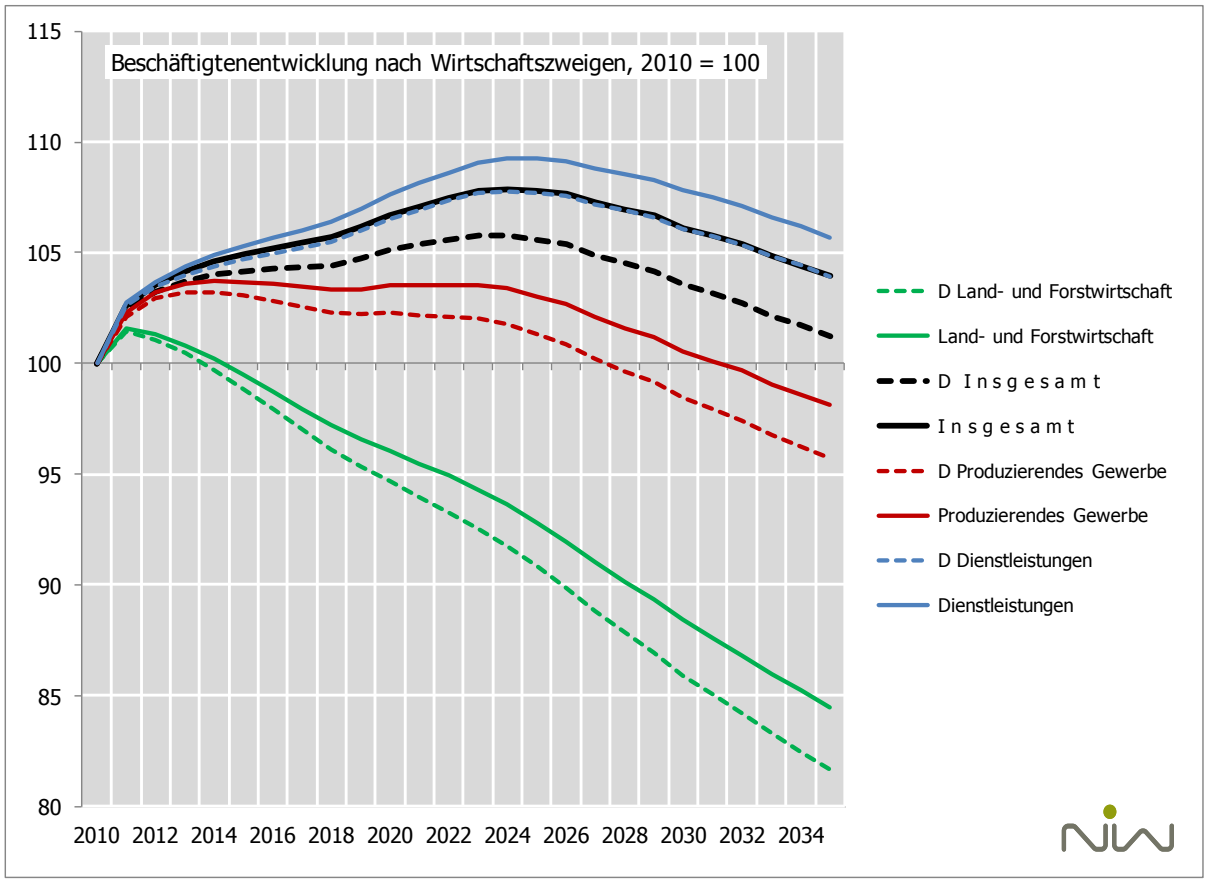
Fortschreiten des wirtschaftlichen Strukturwandels

Auch für die Zukunft wird ein Fortschreiten des innovations- und qualifikationsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandels angenommen. In Deutschland und in der Hansestadt Lübeck werden sich die Dienstleistungen insgesamt günstiger entwickeln als das Produzierende Gewerbe, und auch innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes ist von einer stärkeren Entwicklung der emissionsarmen Industriezweige auszugehen.

Günstigere Entwicklung des Produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen

Während die mit nur etwa knapp 200 Beschäftigten praktisch bedeutungslose Primärproduktion zukünftig weiter stark sinken wird, ist für das Produzierende Gewerbe insgesamt für die nächsten Jahre noch mit Zuwächsen zu rechnen (Abb. 3.3-1). Ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts wird die Beschäftigung jedoch zunächst stagnieren und dann zum Ende des Prognosezeitraums zu sinken beginnen. Die Beschäftigtenzahlen der Dienstleistungen dürften auch zukünftig weiter steigen. Die Zuwächse werden erst im kommenden Jahrzehnt abnehmen, und erst nach 2025 ist auch bei den Dienstleistungen insgesamt mit

Abb. 3.3-1: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet(D) – Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen insgesamt



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

rückläufigen Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Sowohl die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes als auch die der Dienstleistungen wird in der Hansestadt zukünftig günstiger sein als im Bundestrend.

Leicht überdurchschnittliche Entwicklung im Ernährungsgewerbe

Für das Ernährungsgewerbe wird auch im Zukunft eine vergleichsweise stabile Beschäftigtenentwicklung angenommen, wobei auch hier die Zahlen nach 2025 aufgrund des demographisch bedingten Nachfragerückgangs zu sinken beginnen (Abb. 3.3-2). Von 2010 bis 2025 ist für Deutschland ein weiterer Zuwachs von 5,8 % zu erwarten, für die Hansestadt Lübeck wird eine leicht größere Zunahme von 6,1 % oder knapp 200 Personen prognostiziert.

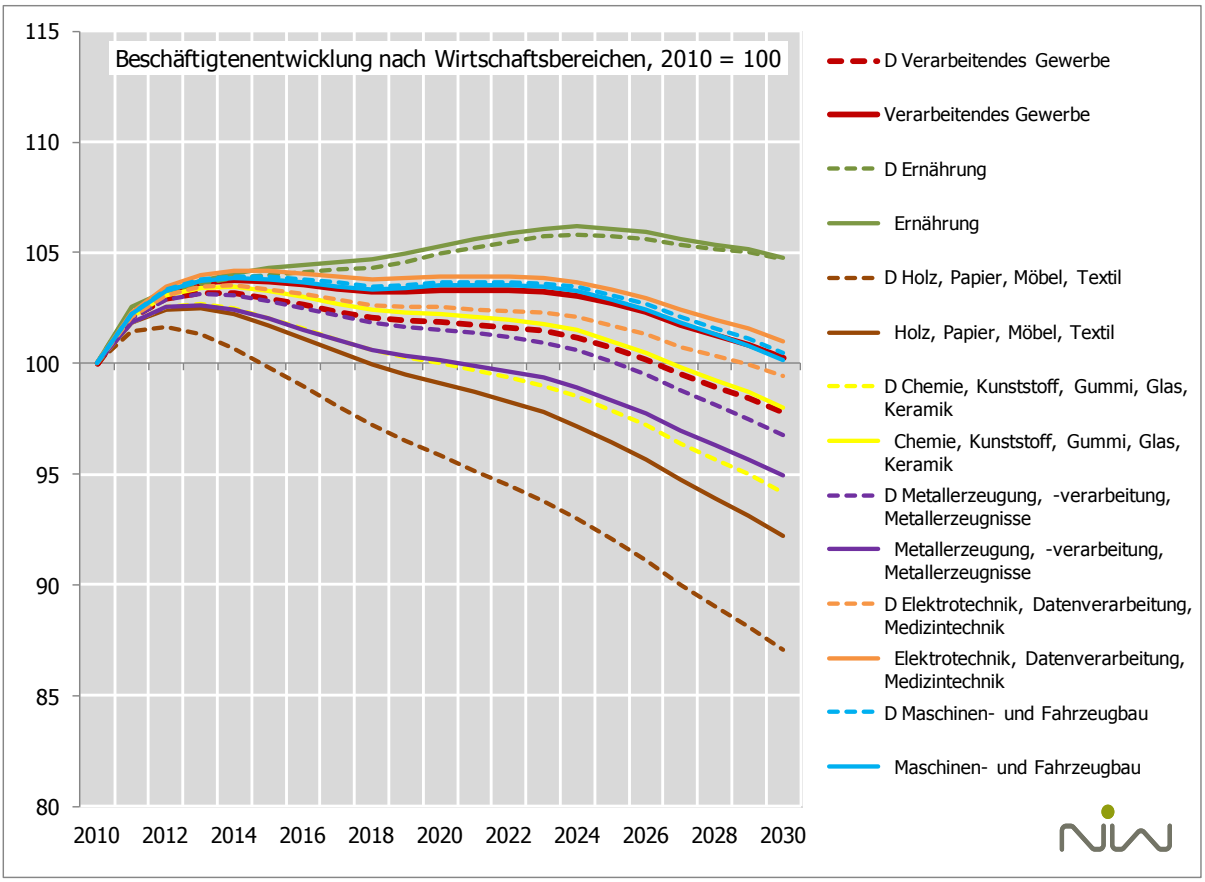
Maschinen- und Fahrzeugbau im Bundestrend

Der Maschinen- und Fahrzeugbau wird sich bundesweit etwa im Trend des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln und nach einem deutlichen Zuwachs in den nächsten Jahren stagnieren bzw. ab Anfang des kommenden Jahrzehnts sogar zurückgehen (Abb. 3.3-2). Trotzdem dürfte bundesweit die Beschäftigung im Jahr 2025 noch um 3 % höher sein als 2010. Dies gilt auch für die Hansestadt Lübeck, was gegenüber heute einen Zuwachs von knapp 50 Personen bedeuten würde.

Überdurchschnittliche Entwicklung von Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik

Im Bereich Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik wird die Beschäftigung deutschlandweit im Jahr 2025 noch um 1,7 % über dem Ausgangsniveau von 2010 liegen (Abb. 3.3-2). In der Hansestadt Lübeck dürfte sich vor allem der hier dominierende Bereich Medizintechnik weiterhin positiv entwickeln, so dass insgesamt mit einem Zuwachs bis 2025 um 3,4 % oder mehr als 170 Personen zu rechnen ist.

Abb. 3.3-2: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet(D) – Branchen des Verarbeitenden Gewerbes



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

Schwache Entwicklung der Metallerzeugung und -verarbeitung

Die Beschäftigung in der Metallerzeugung und –verarbeitung dürfte in Deutschland im Jahr 2025 etwa das Niveau von 2010 aufweisen, für die Hansestadt Lübeck wird allerdings mit einem Rückgang um 1,7 % gerechnet (Abb. 3.3-2).

Überdurchschnittliche Entwicklung von Chemie, Pharmazie, Kunststoff

Die Branche Chemie, Pharmazie, Kunststoff und verwandte Bereiche, die in der Hansestadt Lübeck über knapp 1.000 Beschäftigte verfügt, dürfte bundesweit bis 2025 um 2,1 % schrumpfen (Abb. 3.3-2). Für Lübeck ist von einer günstigeren Entwicklung auszugehen, sodass bis 2025 ein leichter Zuwachs der Beschäftigung von 1,0 % zu erwarten ist.

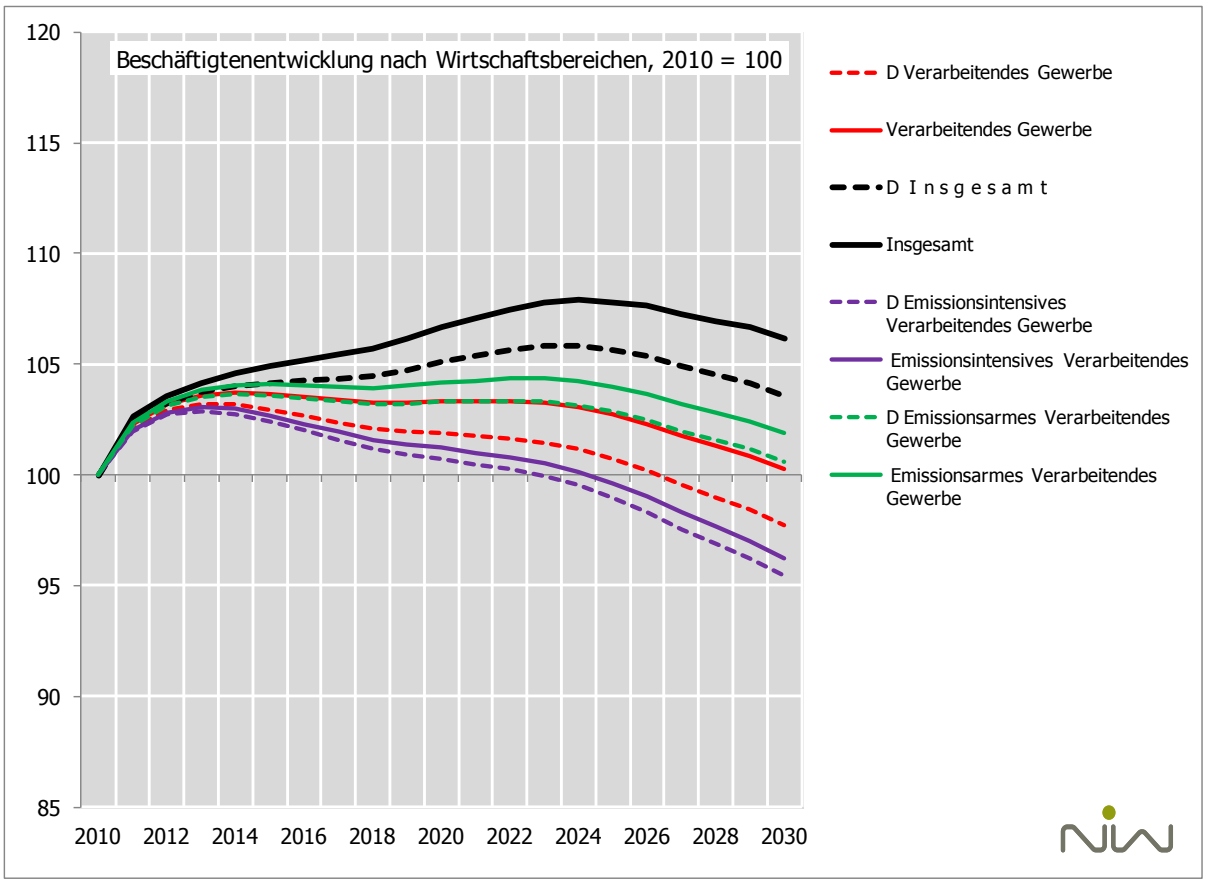
Günstigere Entwicklung des emissionsintensiven und des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes

Insgesamt dürfte damit die Beschäftigung im emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland von 2010 bis 2025 um 1,1 % und in der Hansestadt Lübeck um 0,4 % sinken (Abb. 3.3-3). Demgegenüber wird die Beschäftigung im emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe bis 2025 deutschlandweit um 2,9 % und in Lübeck sogar um 4,0 % ansteigen, was einen Zuwachs von knapp 400 Personen bedeuten würde. Beide Bereiche dürften sich also etwas günstiger entwickeln als im Bundestrend.

Leicht überdurchschnittliche Entwicklung im Baugewerbe und in der Ver- und Entsorgungswirtschaft

Auch für das Baugewerbe und für die Ver- und Entsorgungswirtschaft wird in der Hansestadt Lübeck bis 2025 eine etwas günstigere Beschäftigtenentwicklung als im Bundestrend angenommen (Abb. 3.3-4). Die Beschäftigtenzahlen des Ver- und Entsorgungsgewerbes mit derzeit etwa 1.400 Mitarbeitern dürften entsprechend von 2010 bis 2025 geringfügig und die des Baugewerbes mit derzeit 4.000 Beschäftigten um etwa 200 Personen steigen.

Abb. 3.3-3: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – emissionsintensives und emissionsarmes Verarbeitenden Gewerbes



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

Leicht schwächere Entwicklung von Großhandel, nicht zentrenorientiertem Einzelhandel und KfZ-Diensten

Der Großhandel, der nicht zentrenorientierte Einzelhandel und Kraftfahrzeugwartung und -handel, die in der Hansestadt zusammen etwa 6.200 Beschäftigte aufweisen, dürften sich zukünftig leicht ungünstiger entwickeln als im Bundestrend (Abb. 3.3-5). Während deutschlandweit von 2010 bis 2025 mit einem Beschäftigtenrückgang von 0,6 % zu rechnen ist, geht die Beschäftigtenprognose für Lübeck von einem Rückgang um 1,1 % oder knapp 100 Personen aus. Der wichtigste Grund für die langfristige Abschwächung der Entwicklung wird in der ungünstigen demographischen Entwicklung des weiteren Umfeldes im östlichen Schleswig-Holstein gesehen.

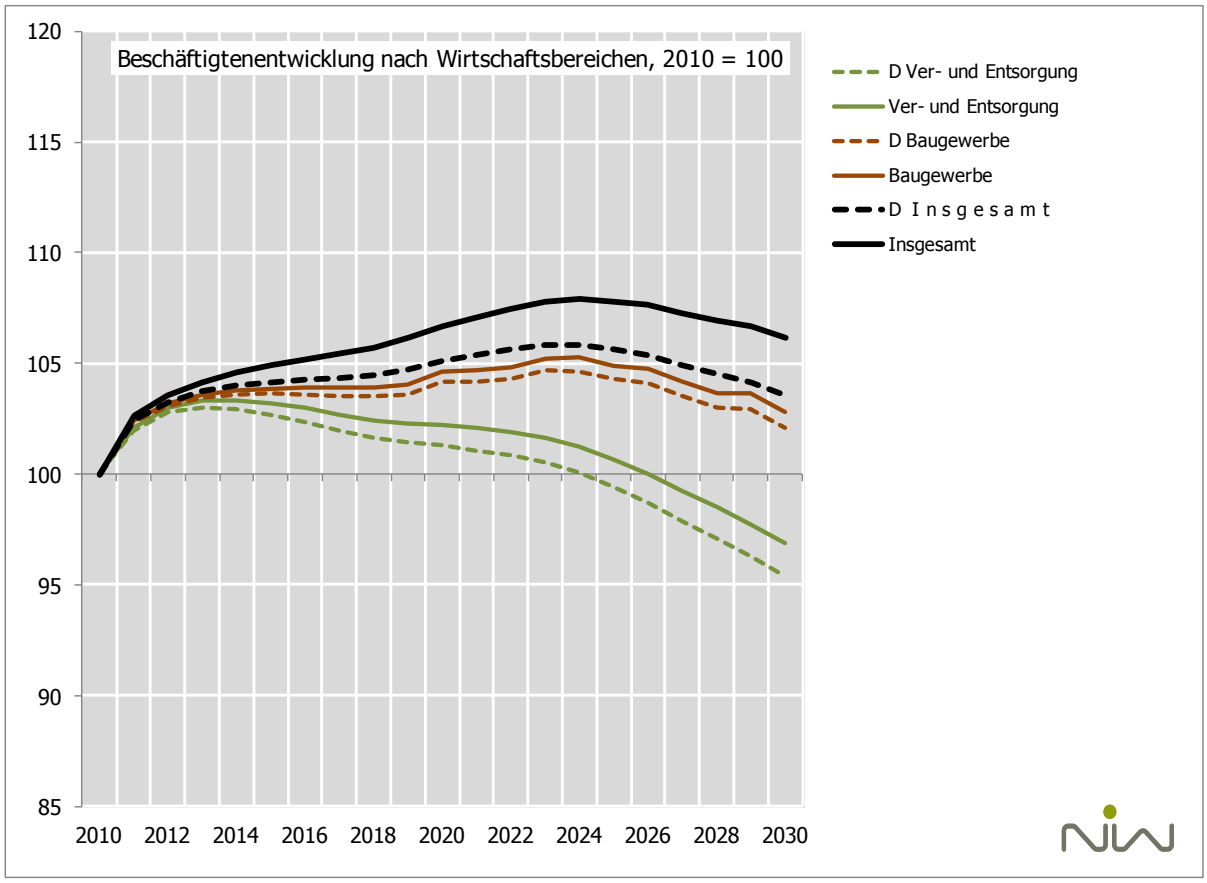
Leicht überdurchschnittliche Perspektiven von Logistik und Lagerei

Die Wirtschaftsbereiche Logistik und Lagerei haben zusammen in Lübeck etwa 6.700 Beschäftigte. Für diese Branchen, die sich in der Vergangenheit deutlich ungünstiger als in den bundesdurchschnittlichen Branchentrends entwickelt haben, wird zukünftig aufgrund der gegebenen Standortqualitäten eine leicht positive Entwicklung erwartet, wobei die Branchen Hafenwirtschaft, Schifffahrt und Landverkehr durchaus unterschiedliche Perspektiven aufweisen. Während bundesweit für Logistik und Lagerei von einem Zuwachs der Beschäftigung im Zeitraum 2010 bis 2025 um 5,9 % auszugehen ist, wird für die Hansestadt von einer Zunahme um 6,3 % ausgegangen, die mehr als 400 Arbeitsplätze bedeuten würde.

Information, Medien, Forschung mit etwas geringerer Dynamik als bundesweit

Die Wirtschaftsbereiche Informationswirtschaft, Medien und Forschung, die als besonders wachstumsträchtig gelten, dürften sich in der Hansestadt mit einem Beschäftigtenzuwachs von 7,2 % gegenüber 9,2 % im Bundestrend etwas schwächer entwickeln (Abb. 3.3-6). Mit

Abb. 3.3-4: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie Baugewerbe



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

etwa 1.600 Beschäftigten im Jahr 2010 war ihre regionalwirtschaftliche Bedeutung vergleichsweise gering. Bis 2025 ist hier ein Beschäftigtenzuwachs von etwas mehr als 100 Personen zu erwarten.

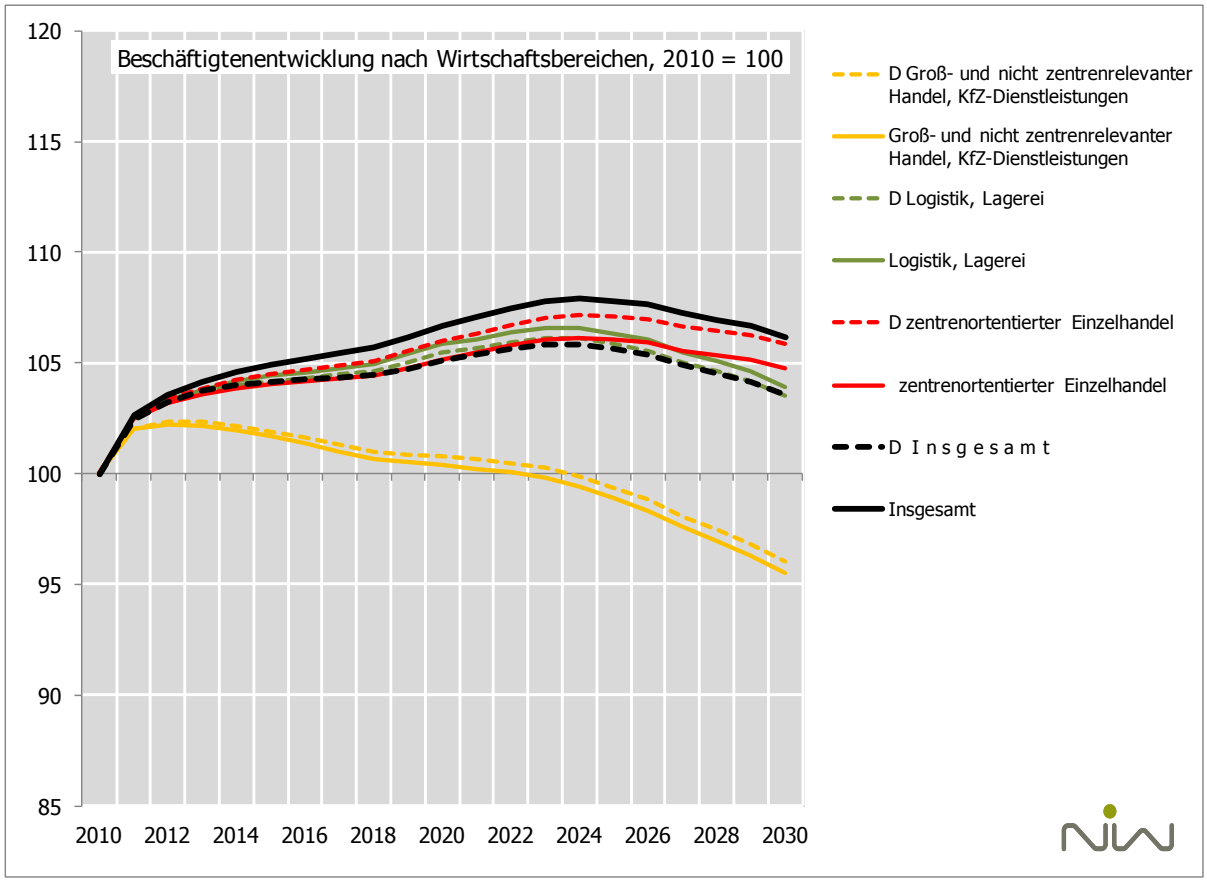
Weiterhin hohe Dynamik der unternehmensbezogenen Dienstleistungen

Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen spielen in der Hansestadt Lübeck mit mehr als 16.000 Beschäftigten eine bedeutsame Rolle. Während im Zeitraum 2010 bis 2025 für Deutschland von einem ausgesprochen starken Wachstum von 10,9 % ausgegangen wird, sind die Erwartungen der Prognose für die Hansestadt Lübeck mit 13,9 % noch höher (Abb. 3.3-6). Dies würde fast 2.300 zusätzliche Beschäftigte bedeuten. Die Gründe für die positiven Erwartungen liegen in den hohen Wachstumsraten der Vergangenheit und in der besonderen Spezialisierung auf wachstumsträchtigere Bereiche.

Bei den sonstigen Dienstleistungen vor allem starke Entwicklung des Sozial- und Gesundheitswesens, ansonsten eher schwächere Dynamik

Für die sonstigen Dienstleistungen, auf die in der Hansestadt Lübeck etwa 33.700 Beschäftigte entfallen, wird bis 2025 mit einem Beschäftigtenzuwachs von 9,6 % oder etwa 3.200 Personen gerechnet, was über dem Bundestrend von 8,3 % liegt (Abb. 3.3-6). Von besonderer Bedeutung ist das starke Gewicht des Sozial- und Gesundheitswesens, für das auch zukünftig von einer hohen Wachstumsdynamik ausgegangen wird. Die Beschäftigung dürfte hier von 2010 bis 2025 um 15,9 % oder 2.300 Personen steigen, was über dem Bundesdurchschnitt von 13,0 % liegt. Auch für Gastronomie und Beherbergung, die derzeit etwa 2.800 Beschäftigte aufweisen, wird mit einer überdurchschnittlichen Dynamik gerechnet. Von 2010 bis 2025 dürfte die Beschäftigung bundesweit um 10,0 % und in der Hansestadt um 12,8 % steigen, was einen Zuwachs von knapp 400 Personen bedeuten

Abb. 3.3-5: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Dienstleistungen sowie zentrenorientierter Einzelhandel und Logistikwirtschaft



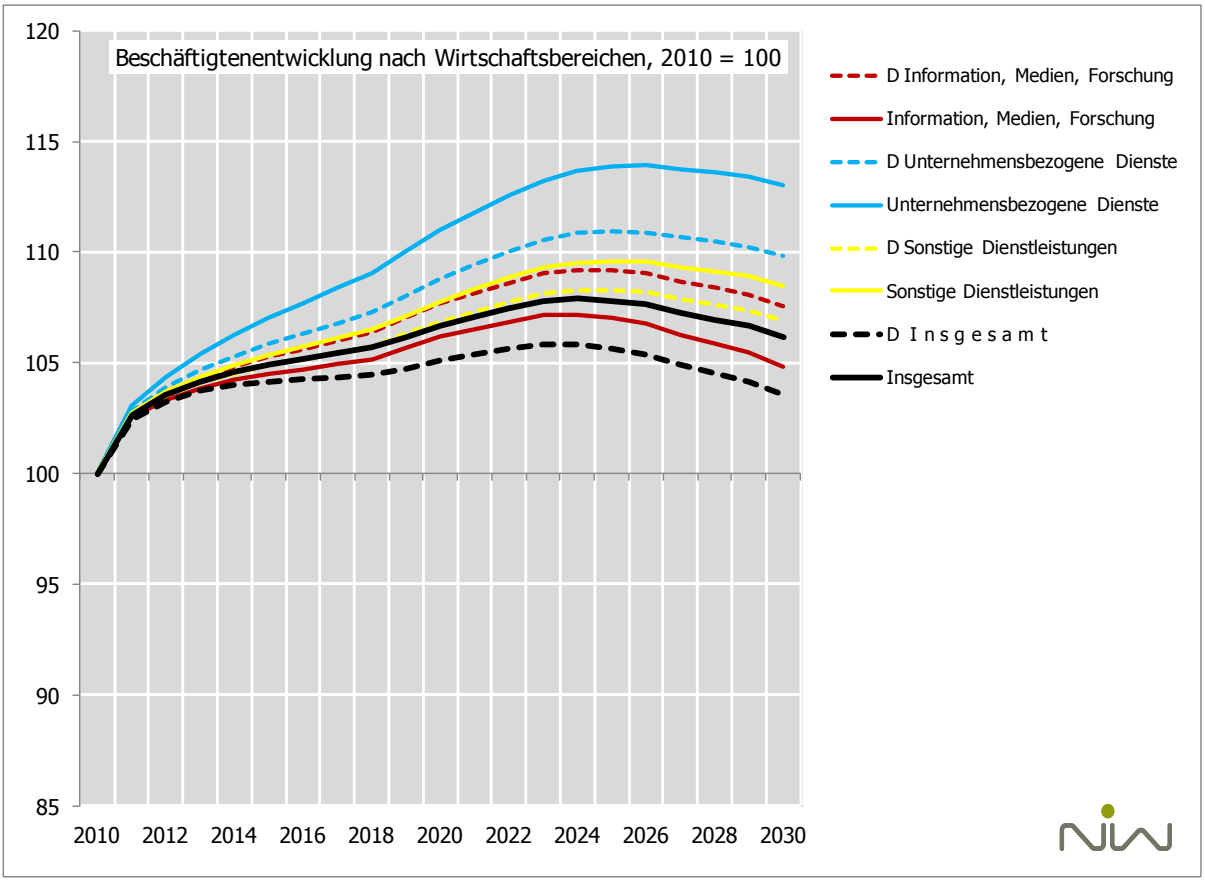
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

würde. Die übrigen personenbezogenen Dienste dürften sich angesichts der stärkeren Betroffenheit vom demographischen Wandel unterdurchschnittlich entwickeln. Auch der (zentrenorientierte) Einzelhandel wird mit einem Zuwachs von 6,0 % bis 2025, was etwas mehr als 300 Personen entspricht, nicht ganz die Dynamik des Bundestrends von 7,1 % erreichen. Auch für Erziehung und Unterricht wird mit 5,2 % nicht ganz von der bundesdurchschnittlichen Entwicklungsdynamik in Höhe von 7,9 % ausgegangen, wobei allerdings hier die Datenbasis aufgrund der Ausblendung der Beamten sehr unsicher ist. [48] Für die Öffentliche Verwaltung wird bis 2025 mit einem stärkeren Rückgang als im Bundestrend ausgegangen, wobei auch hier die Gewerbeflächenrelevanz des Ergebnisses gering ist.

Die Konsequenzen der zu erwartenden branchenspezifischen Beschäftigtenentwicklung für die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen werden dann im Kapitel 4.2 abgeleitet.

48 Für die Gewerbeflächenprognose spielt dies aber nur eine geringe Rolle, weil hier keine Nachfrage nach Gewerbeflächen zu erwarten ist.

Abb. 3.3-6: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) –Information, Medien, Forschung sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14 03 12

4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen

4.1 Die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2010

Gewerbeflächennachfrage der Vergangenheit als Grundlageninformation für die Nachfrageprognose

Die Analyse der bisherigen quantitativen wie auch qualitativen Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck ist eine wesentliche Grundlageninformation für die Schätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs.

Für die Analyse können zwei unterschiedliche Datengrundlagen verwendet werden:

- zum einen erfasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH Verkäufe von Gewerbeflächen, in die sie eingebunden war. Dabei handelt es sich um den Verkauf von städtischen Flächen bzw. Flächen anderer städtischer Gesellschaften. Privatverkäufe sind vor allem dann dokumentiert, wenn die Wirtschaftsförderung vermittelnd in den Prozess eingebunden war. Diese Datenbasis deckt nur einen Teil der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck ab. Die detaillierte Erfassung erlaubt jedoch einen tiefen qualitativen Einblick in die Nachfrage.
- Grundstücksverkäufe werden zum anderen vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck erfasst. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses können gewerbliche Grundstücksverkäufe identifiziert werden. Zudem können die Verkäufe nach bebauten und unbebauten Flächen differenziert werden. Es ist leider nicht auszuschließen, dass durch mehrfachen Eigentümerwechsel von Grundstücken die Zahlen über den Zeitraum von 10 Jahren teilweise deutlich überhöht sind.

Daten der Wirtschaftsförderung sowie des Gutachterausschuss zur Gewerbeflächennachfrage in Lübeck zwischen 1998 und 2010

Diese Datengrundlagen werden ergänzt durch Aussagen von Experten, die im Rahmen der Experteninterviews erhoben wurden. Die Analyse der Gewerbeflächennachfrage umfasst den Zeitraum von 1998 bis 2010.

Bei der Analyse der Gewerbeflächenumsätze ist grundsätzlich anzumerken, dass nicht umfassend nachvollzogen werden kann, inwieweit mit dem Kauf einer Fläche auch ganz oder teilweise eine gewerbliche Nutzung der Fläche einhergeht. Z.T. werden Gewerbeflächen für zukünftige Erweiterungsbedarfe der Unternehmen zurückgehalten oder auch aus Gründen der Spekulation auf steigende Preise gekauft, ohne dass die Fläche in Nutzung geht. Bei städtischen Grundstücken ist dies auch durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen. In den meisten Fällen ist jedoch von einer unmittelbaren gewerblichen Nutzung der Fläche auszugehen.

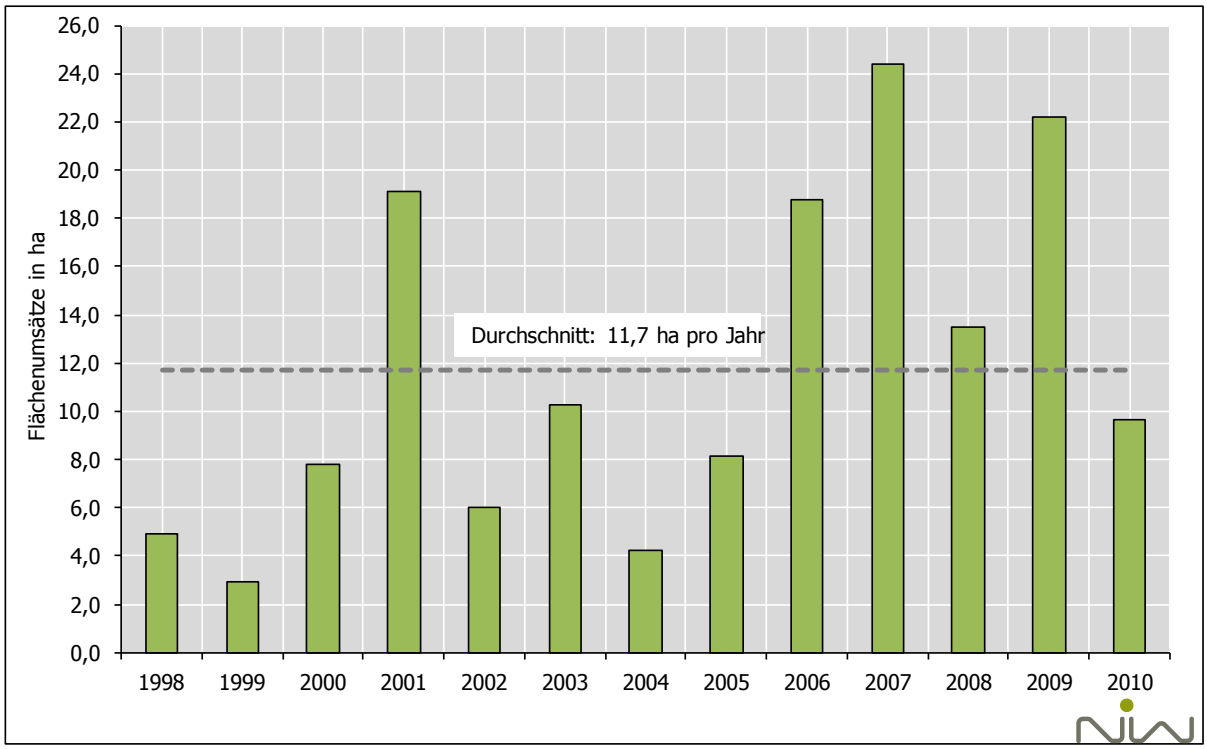
Auch ist die Branchenzuordnung der zukünftigen Nutzung anhand der Branchenzugehörigkeit des kaufenden Unternehmens dahingehend schwierig, als dass dieses nicht immer als Nutzer der Fläche sondern als Entwickler des Grundstücks auftreten kann. Vor allem im Logistikbereich ist die Entwicklung von Gewerbeimmobilien und deren Verpachtung an Logistikunternehmen zunehmend gängige Marktpraxis, wenngleich diese Fälle in der Hansestadt Lübeck eher selten sind.

4.1.1 Umfang und Struktur der Gewerbeflächennachfrage zwischen 1998 und 2010 auf Basis von Daten der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Seit 1998 erfasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH Gewerbeflächenverkäufe von städtischen Flächen bzw. Flächen städtischer Gesellschaften. Darüber hinaus sind in der Datenbasis Flächenverkäufe erfasst, an denen die Wirtschaftsförderung betreuend beteiligt war.

Insofern ist nur ein Teil der Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck durch diese Daten erfasst. Die Datensätze erhalten jedoch Informationen über die Branche des kaufenden Unternehmens sowie über deren Herkunft, so dass nur mit dieser Datenbasis eine diffe-

Abb. 4.1.1-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha



Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

renzierte Auswertung zur Sektoral- wie auch zur Regionalstruktur der Flächenumsätze erfolgen kann.

Umsatz von 152 ha Gewerbefläche in 275 Verkaufsfällen zwischen 1998 und 2010, durchschnittlich 12 ha pro Jahr

Zwischen 1998 und 2010 hat die Wirtschaftsförderung 275 Verkaufsfälle dokumentiert. Davon gibt es zu 248 Fällen Angaben zu den Flächenumsätzen, die insgesamt 152 ha betragen. Dies entspricht einem jahresdurchschnittlichen Gewerbeflächenumsatz von knapp 12 ha. Rund 95 % sind Gewerbeflächenumsätze in den Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck. [49]

Die jährlichen Umsätze fallen sehr unterschiedlich aus und zeichnen z.T. den konjunkturellen Verlauf und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen nach und teilweise sind einzelne Ausschläge auch auf Großprojekte zurückzuführen (vgl. Abb. 4.1.1–1). So sind bspw. von den 19 ha Gewerbeflächenumsätzen im Jahr 2001 allein 16 ha auf den Kauf eines Möbelhauses in Genin-Süd zurückzuführen, die aktuell nicht genutzt wird. Im Jahr 2009 entfallen von den 22 ha gut 19 ha auf den Kauf des ehemaligen Villeroy & Boch Geländes in Dänischburg, auf dem die Bautätigkeiten zur Umnutzung des Geländes mittlerweile aufgenommen wurden. Beide Großprojekte werden später nicht in die Durchschnittsbildung einbezogen, um die ermittelten Werte nicht durch einmalige Großereignisse zu verzerren.

49 Details zu den Gewerbegebieten siehe Kap. 5.1 sowie die Steckbriefe zu den einzelnen Gewerbegebieten im Anhang.

Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen

85 % der Gewerbeflächenumsätze (130 ha) entfallen auf den Handel, die Logistik und das Verarbeitende Gewerbe

57 ha bzw. gut ein Drittel der 152 ha Gewerbeflächenumsätze zwischen 1998 und 2010 entfallen auf den Handel (KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und Einzelhandel). Davon sind allein 35 ha auf die zwei Großprojekte (Ansiedlung eines Möbelhauses Genin-Süd und Nachnutzung des Villeroy&Boch-Geländes) zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung dieser Flächenumsätze trägt der Handel nur noch zu 15 % zum Gewerbeflächenumsatz der Hansestadt bei, das ist weniger als die Logistik.

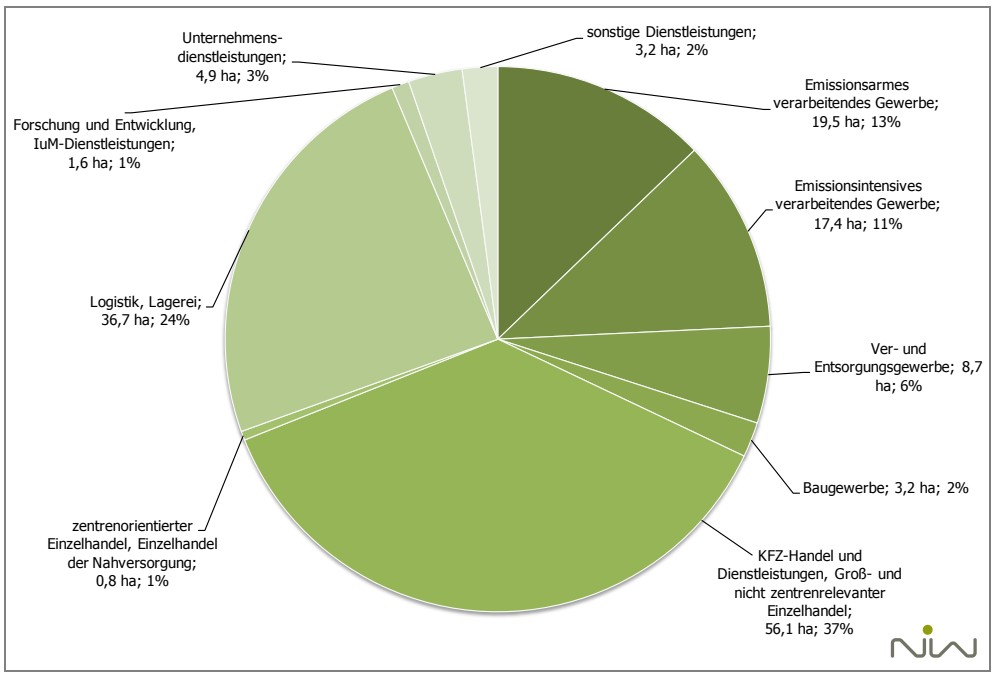
- Logistikwirtschaft und Lagerei kommen mit Flächenumsätzen von 37 ha auf einen Anteil von 24 %, ebenso wie das Verarbeitende Gewerbe. Die Flächenumsätze im Verarbeitenden Gewerbe verteilen sich zu fast gleichen Teilen auf das emissionsarme (19,5 ha, 13 %) wie auch das emissionsintensive (17,4 ha, 11 %) Verarbeitende Gewerbe.
- Das Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie das Baugewerbe verbuchen insgesamt knapp 12 ha Umsatz, was einem Anteil von 8 % an den gesamten Gewerbeflächenumsätzen entspricht.
- Auf die übrigen Dienstleistungsbereiche entfallen nur 8 % (10 ha) der durch die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH dokumentierten Gewerbeflächenumsätze der letzten 13 Jahre (vgl. Abb. 4.1.1–2).

Diese Verteilung ist auch Ausdruck des spezifischen Flächenbedarfs von Unternehmen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen. So sind die Flächen, die von Logistikunternehmen sowie Unternehmen des Ver- und Entsorgungsgewerbes gekauft werden, durchschnittlich mit fast 1,5 ha am größten. In den beiden Wirtschaftsgruppen haben 40 % (Logistik) bzw. 50 % (Ver- und Entsorgungsgewerbe) der erworbenen Gewerbegrundstücke mehr als 10.000 qm (vgl. Tab. 4.1.1–1).

Großprojekte bestimmen maßgebend die Flächenumsätze

Die durchschnittliche Grundstückgröße von fast einem Hektar bei Unternehmen des KFZ-Groß- und Einzelhandels wird vor allem durch die schon genannten zwei Großprojekte er-

Abb. 4.1.1-2: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha nach Wirtschaftsgruppen



Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Tab. 4.1.1-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 nach Größenklassen und Wirtschaftsgruppen (Anteile in %) sowie durchschnittliche Flächengröße in den Wirtschaftsgruppen (in qm)

Größenklasse Fläche	Emissionsintensives VG	Emissionsarmes VG	Ver- und Entsorgung	Baugewerbe	Logistik, Lagerei
bis 1.500 qm	23	48	0	42	28
bis 5.000 qm	27	10	17	42	20
bis 10.000 qm	27	19	33	17	12
über 10.000 qm	23	23	50	0	40
Durchschn. Flächengröße in qm	7.900	6.300	14.500	2.600	14.700

Größenklasse Fläche	KFZ-, Groß- und n.z. Einzelhandel	Unternehmens-dienstleistungen	Forschung, IuM-Dienstleistungen	sonstige Dienst-leistungen	Gesamt
bis 1.500 qm	48	76	89	77	54
bis 5.000 qm	15	19	11	15	23
bis 10.000 qm	31	3	0	8	11
über 10.000 qm	7	3	0	0	12
Durchschn. Flächengröße in qm	9.300	1.300	550	1.200	6.100

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

reicht, auf die allein 60 % der Flächenumsätze in dieser Wirtschaftsgruppe entfallen. Ohne die Großprojekte beträgt die durchschnittliche Flächengröße der gekauften Handelsflächen gut 3.500 qm. Knapp 50 % aller gekauften Flächen in dieser Wirtschaftsgruppe haben nicht mehr als 1.500 qm.

Im Verarbeitenden Gewerbe beträgt die durchschnittliche Flächengröße bei emissionsintensiven Betrieben mit 7.900 qm mehr als bei emissionsarmen Betrieben (6.300 qm). Etwa die Hälfte der Flächen, die von Betrieben des emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbes nachgefragt wurden, war größer als 5.000 qm. Bei emissionsarmen Betrieben hingegen sind fast 50 % der nachgefragten Flächen nicht größer als 1.500 qm.

Die Auswertung nach Größenklassen macht noch einmal die Dominanz kleinerer Flächen bei der Nachfrage aus dem Baugewerbe sehr deutlich: über 80 % der Flächen sind kleiner als 5.000 qm. Flächen über 10.000 qm wurden in dieser Wirtschaftsgruppe in den vergangenen 13 Jahren gar nicht nachgefragt.

In den Dienstleistungsbereichen (Unternehmensdienstleistungen, FuE, IuM-Dienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen) spielt sich fast die gesamte Nachfrage nach Gewerbeflächen in dem Bereich bis 5.000 qm ab, über drei Viertel der Flächen sollten nur eine Größe bis 1.500 qm haben.

Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage

Für die Abschätzung zukünftiger Gewerbeflächenbedarfe ist es von Bedeutung, den Anlass sowie die Herkunft der Gewerbeflächennachfrage (Ansiedlungen von außerhalb, Gründung, Erweiterung und Verlagerung aus dem Bestand) zu ermitteln, um Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik in ihren einzelnen Komponenten ziehen zu können.

Erweiterungen und Verlagerungen innerhalb Lübeck machen mehr als die Hälfte der umgesetzten Flächen aus

Knapp die Hälfte der Verkaufsfälle sind nach einer Auswertung der Datenbank der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH durch Erweiterungen oder Verlagerungen von Unternehmen innerhalb der Hansestadt Lübeck begründet. Ihr Anteil an der umgesetzten Fläche macht mehr als die Hälfte der 152 ha aus (vgl. Tab. 4.1.1–2). Zwei Drittel davon sind Verlagerungen innerhalb der Stadt, die insbesondere auf Logistikunternehmen (40 %), Handelsunternehmen (20 %) und Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (20 %) zurückzuführen sind. Gerade in diesen Branchen ist die Verlagerung aus beengten räumlichen Gegebenheiten in neue bzw. erweiterte Gewerbegebiete für zukünftige Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Die Verlagerung ist häufig auch mit der Bevorratung von zukünftigen Erweiterungsflächen verbunden.

Gründungen haben zunächst keine großen Flächenansprüche, auf sie entfällt gerade ein Prozent der Flächenumsätze, wenngleich sie über 13 % der Kauffälle ausmachen. Die Mehrheit der Gründungen sind Unternehmensdienstleistungen, FuE- und IuM-Dienstleistungen sowie Handelsgründungen.

40% der Flächenumsätze durch auswärtige Unternehmen

Etwa 40 % der Flächenumsätze wie auch der Kauffälle sind Ansiedlungen von auswärtigen Unternehmen. Dieser vergleichsweise hohe Anteil ist geprägt durch die zwei Großprojekte im Handel. [50] Ohne sie beträgt der Anteil auswärtiger Ansiedlungen an den Gewerbeflächenumsätzen etwa 25 %. Aber auch ohne Berücksichtigung dieser Großprojekte entfallen Ansiedlungen vor allem auf den Handelsbereich (32 % der Flächenumsätze), gefolgt vom Verarbeitenden Gewerbe (30 %), der Logistik (12 %) sowie den Unternehmensdienstleistungen (8 %).

Die Ansiedlungen kommen zu gleichen Teilen aus Schleswig-Holstein und Hamburg sowie aus den übrigen Bundesländern, immerhin 4 % aller Kauffälle stammen aus dem Ausland.

Tab. 4.1.1-2: Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage 1998 bis 2010 (Anteile an insgesamt in %)

Anlass/Herkunft	Anteil an den Flächenumsätzen, in %	Anteil an den Kauffällen, in %
Verlagerungen innerhalb von Lübeck und Erweiterungen	55,8	48,7
darunter:		
Verlagerung	*39,8*	*27,3*
Erweiterung	*16,0*	*21,5*
Gründungen	1,3	13,5
Ansiedlungen von außerhalb	42,9	37,8
darunter:		
Schleswig-Holstein, Hamburg	*10,5*	*16,7*
übriges Deutschland	*30,6*	*16,7*
Ausland	*1,8*	*4,4*

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

50 Andere Analysen des NIW in Niedersachsen kommen in der Regel auf Anteile zwischen 10 und 20 %. Für die Landeshauptstadt Hannover wurde im Jahr 2010 ein Anteil von 15 % auswärtiger Ansiedlungen an den Gewerbeflächenumsätzen ermittelt (vgl. CIMA/Nord/LB/NIW 2011).

4.1.2 Flächennachfrage 1998 bis 2010 auf Basis von Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Alle Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke werden – soweit dies von der beurkundenden Stelle (Notar) mitgeteilt worden ist – vom Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung erfasst und für weitere Zwecke, z.B. zum Zweck der Wertermittlung, ausgewertet.

Daten des Gutachterausschusses

Für die Analyse der Gewerbeflächennachfrage im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Flächen- und Geldumsätze von Verkäufen unbebauter und bebauter Grundstücke zwischen 1998 und 2010 ausgewertet,

- die sich außerhalb der Lübecker Innenstadt befinden,
- die verkauft oder zwangsversteigert wurden.

Ausgeschlossen wurden Verkäufe unter Verwandten, Umfirmierungen, Verkäufe an bisherige Erbbauberechtigte sowie kleine Arrondierungsflächen.

Die vorgenommene Selektion bei den Vertragsarten kann nicht ausschließen, dass ein und dasselbe Objekt im betrachteten Zeitraum mehrfach erfasst wurde, ohne dass bei Nutzung bzw. Pächter eine Veränderung eingetreten ist und lediglich der Eigentümer gewechselt hat (insbesondere von Beteiligungsgesellschaften). Diese Praxis ist vor allem bei Einzelhandelsobjekten häufiger zu beobachten.

Bebaute und unbebaute Grundstücke wurden nach verschiedenen Grundstücksarten unterschieden:

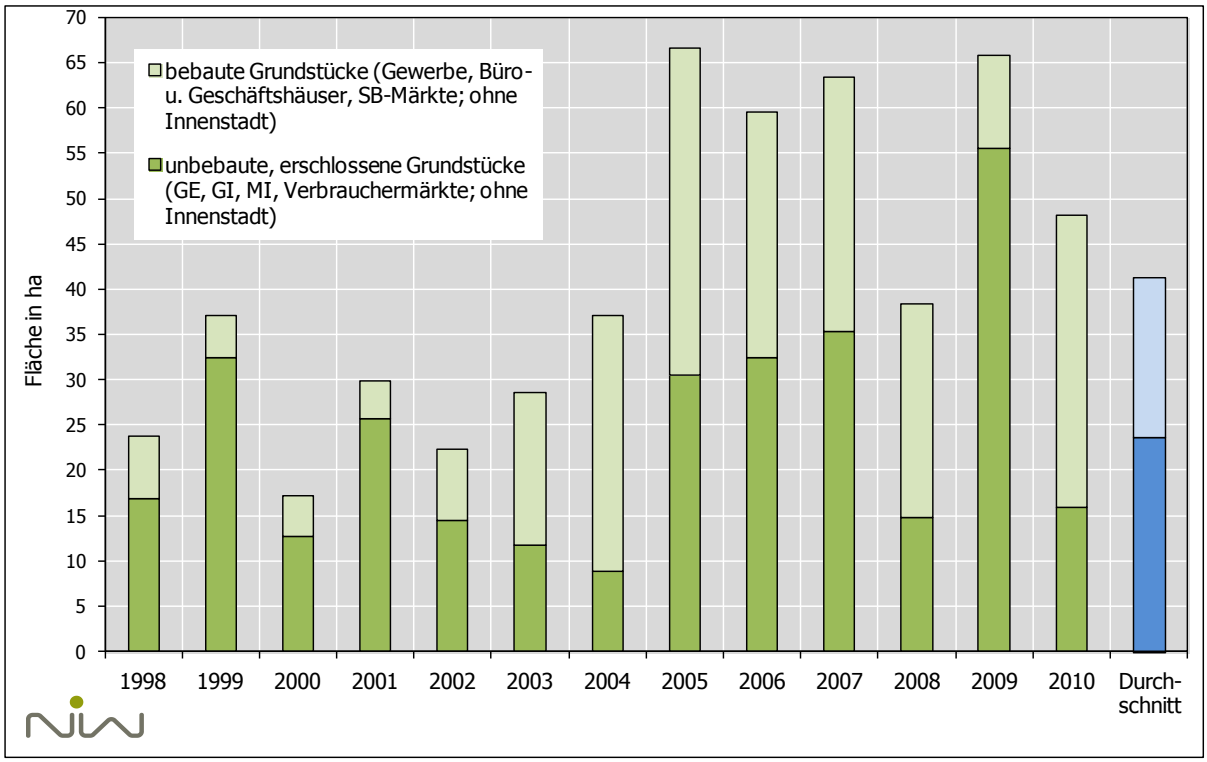
- unbebaute Flächen differenzieren sich in
  - Geschossbau MI-Nutzung, nur Büro- und Geschäftshäuser,
  - Gewerbegrundstücke,
  - Tankstellengrundstücke,
  - Sonderbauflächen sowie
  - Verbrauchermärkte.
- Bebaute Objekte können unterschieden werden in
  - Büro- und Geschäftshäuser,
  - Gewerbeobjekte,
  - Hotels sowie
  - SB-Märkte.

Über die Straßennamen konnten annäherungsweise die Flächenumsätze in den Gewerbegebieten als Teilmenge der gesamten Flächenumsätze dargestellt werden. Danach befinden sich rund 90 % aller Flächenumsätze unbebauter Flächen zwischen 1998 und 2010 in den Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck. Bei den bebauten Grundstücken beträgt dieser Anteil noch 80 %, was auf eine hohe Wiederverwertungsquote bei Gewerbeimmobilien schließen lässt.

Pro Jahr konnte ein Flächenumsatz von 41 ha erreicht werden

Insgesamt sind in der Betrachtungsperiode fast 540 ha gewerblich nutzbare Grundstücke veräußert worden: 310 ha unbebaute Grundstücke und 230 ha bebaute Grundstücke. Im Jahresdurchschnitt gab es einen Flächenumsatz von insgesamt 41 ha, darunter 23 ha unbebaute Flächen pro Jahr (vgl. Abb. 4.1.2–1).

Abb. 4.1.2-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha bei bebauten und unbebauten Grundstücken nach Daten der Kaufpreissammlung



Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Eine differenzierte Betrachtung nach Bebauung und Grundstücksart zeigt, dass die größten Umsätze bei bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücken (34 % und 31 %) erfolgt sind (vgl. Tab. 4.1.2–1). Unbebaute Grundstücke für Verbrauchermärkte haben zu einem Viertel zu den Flächenumsätzen beigetragen, davon haben 86 % dieser Flächenumsätze in Gewerbegebieten stattgefunden. Insbesondere bei Büro- und Geschäftshäusern ist eine hohe Wiederverwertungsquote anzunehmen. Insgesamt sind nur 7 ha unbebaute Grundstücksfläche für Büro- und Geschäftshäuser veräußert worden, allerdings 20 ha bebaute Grundstücksfläche mit Büro- und Geschäftshäusern. Es ist aber zu vermuten, dass insbesondere bei dieser Grundstücksart der eingangs erwähnte mehrfache Objektverkauf aufgrund von Immobilieninvestitionen insbesondere durch Beteiligungsgesellschaft die Umsatzzahl steigen ließ, ohne dass die Nutzung oder die Pächter wechselten.

Unbebaute Flächen ab 50 € pro qm

Der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für bebaute Grundstücke beträgt mit 236 € fast das Dreifache des Preises für unbebaute Grundstücke mit 81 €. Das Preisgefälle ist je nach Grundstücksart sehr groß: während der Preis für Grundstücke mit Büro- und Geschäftshäusern 1.000 € je qm übersteigt, werden Flächen mit Gewerbebetrieben für durchschnittlich knapp 120 € je qm veräußert. Bei den unbebauten Flächen reicht das Spektrum von 50 € je qm für Gewerbegrundstücke über 100 € je qm für Verbrauchermarktflächen bis zu 380 € je qm für gewerbliche Flächen in Mischgebieten (vgl. Tab. 4.1.2–1).

Tab. 4.1.2-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha und durchschnittliche Preise je qm bei bebauten und unbebauten Grundstücken nach Bebauung und Grundstücksart

		Flächenumsatz in ha	Anteil in %	€ je qm
unbebaute Grundstücke	insgesamt	307,1	57,1	81
	darunter:			
	Büro-u.Geschäftshäuser (MI)	7,3	1,3	379
	Gewerbegrundstücke	168,3	31,3	51
	Verbrauchermärkte	131,5	24,4	103
bebaute Grundstücke	insgesamt	230,8	42,9	236
	darunter:			
	Büro-u.Geschäftshäuser (MI)	20,1	3,7	1.021
	Gewerbebetriebe	182,4	33,9	118
	SB-Märkte	28,4	5,3	438
Insgesamt		537,9	100,0	

Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

4.1.3 Zusammenschau

Abweichende Flächenumsätze in den unterschiedlichen Quellen

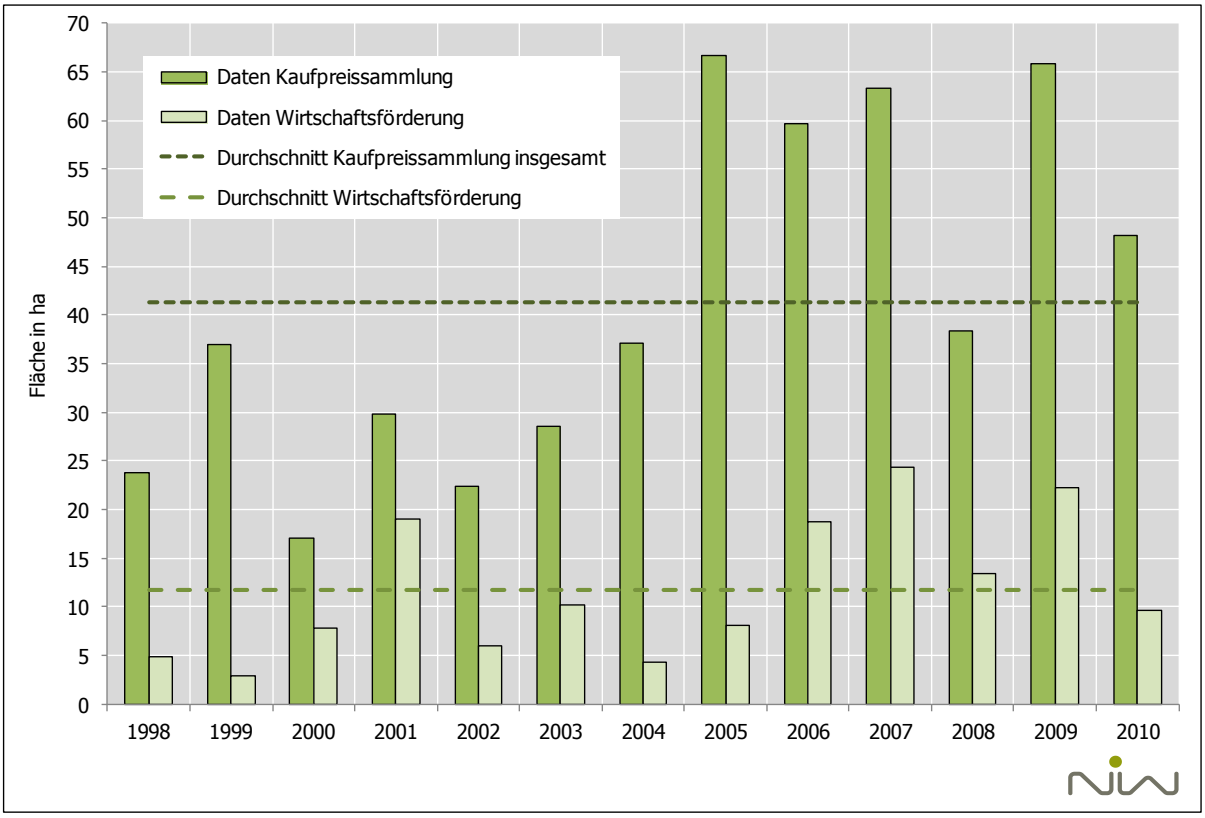
Die jahresdurchschnittlichen Flächenumsätze zwischen den beiden analysierten Datengrundlagen weichen voneinander ab (vgl. Abb. 4.1.3–1). Dies ist auf den unterschiedlichen Grad der Erfassung zurückzuführen:

- Die Daten der Wirtschaftsförderung beinhalten lediglich die Erstverkäufe städtischer Flächen bzw. Verkäufe, die die Wirtschaftsförderung begleitet hat. Dies sind fast ausschließlich unbebaute Gewerbeflächen und Flächen für den nicht zentrenrelevanten Handel in Gewerbegebieten der Stadt. Mit etwa 12 ha pro Jahr werden die tatsächlichen Flächenumsätze gewerblich genutzter Flächen unterschätzt. Diese Datenbasis ist jedoch die einzige Quelle, die detaillierte qualitative Informationen zur Struktur der Flächenumsätze liefern kann.
- In der Kaufpreissammlung sind Verkäufe sowohl bebauter als auch unbebauter gewerblich genutzter Flächen erfasst. Durch den Einbezug von Verbraucher- und SB-Märkten werden zu einem bestimmten Teil auch Grundstücksverkäufe des Einzelhandels betrachtet, die vornehmlich der Nahversorgung dienen und sich häufig auch in Misch- und Wohngebieten befinden. Diese sind nicht Gegenstand der Untersuchung im Sinne des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes. Zudem sind durch Immobilieninvestmentgeschäfte auch Mehrfachverkäufe von Grundstücken erfasst, ohne dass die Nutzung oder die Pächter gewechselt haben. Gleichzeitig befinden sich rund 15 % der veräußerten Grundstücke außerhalb von Gewerbegebieten. Die durchschnittlich 42 ha Flächenumsatz pro Jahr überschätzen daher die Aktivitäten auf dem Gewerbeflächenmarkt, wie sie mit der vorliegenden Untersuchung erfasst werden sollen.

Bereinigter Umsatz von 16,0 ha an unbebauter und 12,7 ha an bebauter gewerblich genutzter Fläche als Basis für die Prognose

Für die Prognose wird ein von Doppelzählungen und Sonderentwicklungen bereinigter durchschnittlicher Flächenumsatz an gewerblich genutzter Fläche von etwa 28,7 ha jährlich für das Jahr 2010 als Richtwert angenommen, der sich aus den Umsätzen der Grundstücksarten „unbebaute Gewerbeflächen" und „bebaute Gewerbeflächen (Gewerbeimmobilien)" sowie „Verbrauchermärkte" und „SB-Märkte" ohne Hafenerweiterung und ohne die beiden o.g. Großprojekte zusammensetzt. Dabei wird von 16,0 ha an unbebauter und 12,7 ha an bebauter Gewerbefläche ausgegangen.

Abb. 4.1.3-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha und jahresdurchschnittliche Flächenumsätze nach Daten der Kaufpreissammlung sowie der Wirtschaftsförderung im Vergleich



Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

4.2 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025

4.2.1 Grundlagen und Annahmen der Gewerbeflächenprognose

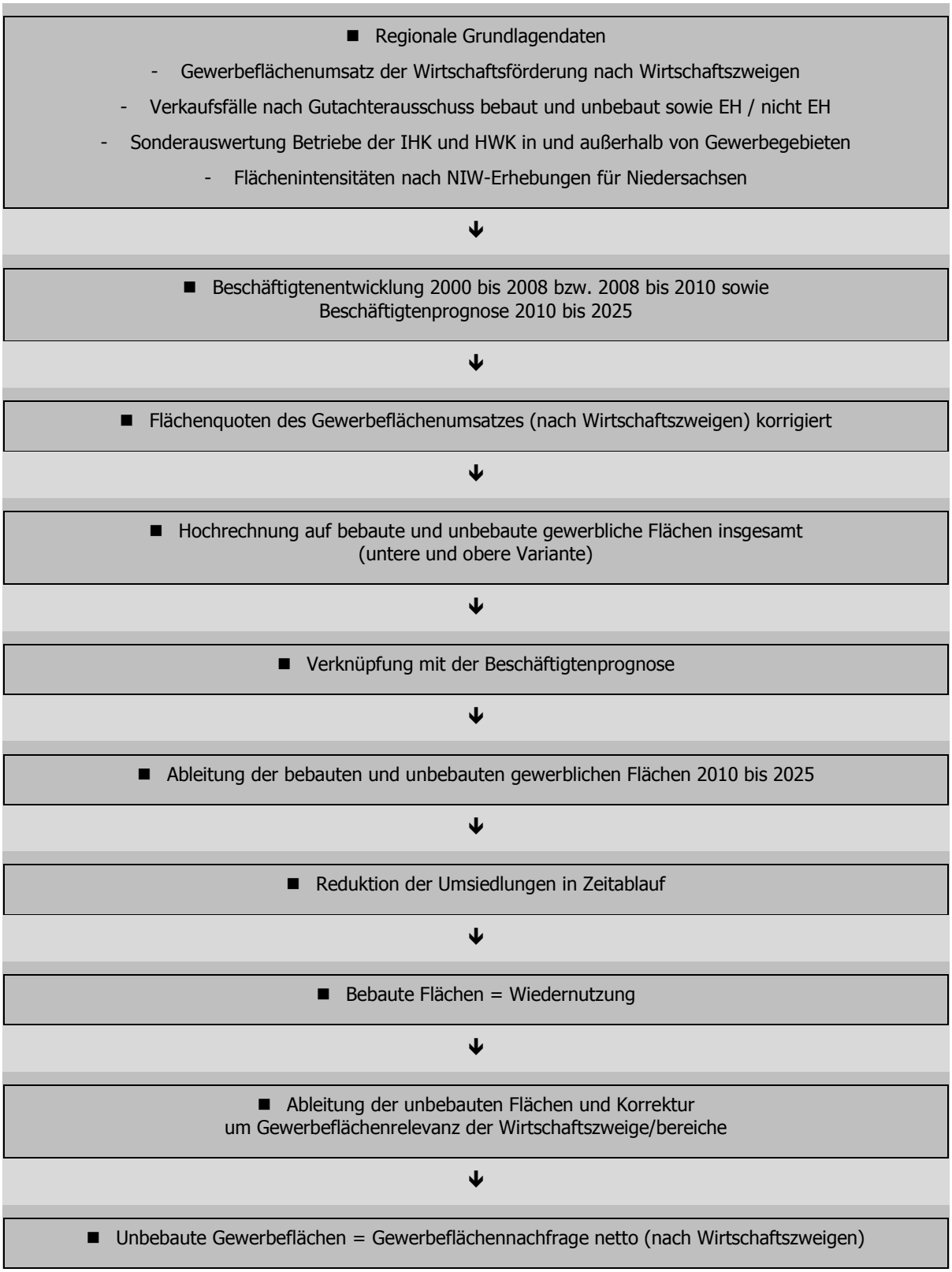
Modell der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage auf Basis der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025

Das Modell der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage basiert auf der Beschäftigtenentwicklung 2000 bis 2010 und der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025 sowie auf Auswertungen der bisherigen Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck für den Zeitraum 1998 bis 2010. Dazu stehen die Datenbank der Wirtschaftsförderung mit den von ihr registrierten Gewerbeflächenverkäufen (nach Grundstückgröße und Branche) sowie Sonderauswertungen der Erhebungen des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck zur Verfügung. Darüber hinaus sind vom Gutachter durch Georeferenzierung der Adressen Auswertungen von Betriebsdaten der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck sowie der Handwerkskammer Lübeck nach ihrer Lage in Gewerbegebieten und außerhalb von Gewerbegebieten durchgeführt worden (Zu den einzelnen Arbeitsschritten vgl. Abb. 4.2.1-1).

Durchschnittlicher jährlicher Umsatz der WFG ohne Großprojekte von etwa 11,7 ha

Insgesamt ist im Zeitraum von 1998 bis 2010 durch die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH für die Hansestadt Lübeck ein Gewerbeflächenumsatz von 1.518.000 qm oder 11,7 ha p.a. registriert worden. Davon waren die durch zwei Möbelhäuser erworbenen Flächen (350.000 qm) Großprojekte mit besonderen Bedingungen, die in den folgenden Analysen, die auf eine zukünftig zu erwartende „durchschnittliche" Gewerbeflächennachfrage abstel-

Abb. 4.2.1-1: Arbeitsschritte der NIW-Gewerbeflächenprognose



N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

len, zunächst ausgeblendet werden sollen. Der Gewerbeflächenumsatz (ohne Großprojekte) betrug 1.168.800 qm oder etwa 9 ha pro Jahr.

Nach Gutachterausschuss Grundstückverkäufe von 12,2 ha an unbebauten und 12,0 ha an bebauten Flächen

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wurden in den Jahren 1998 bis 2010 außerhalb der Innenstadt in Gewerbegebieten (ohne Einzelhandel) etwa 1.585.000 qm an unbebauten Flächen sowie zusätzlich 1.560.000 qm an bebauten Flächen (Gewerbebetrieben) veräußert. Das entspricht einem jährlichen Umsatz von 12,2 ha an unbebauter und 12,0 ha an bebauter Fläche.

Nach Gutachterausschuss zusätzlich 6,0 ha an Flächen für Einzelhandel

Zusätzlich sind nach dem Gutachterausschuss in den Jahren 1998 bis 2010 etwa 783.000 qm an unbebauten Flächen für Einzelhandel (ohne Möbelhaus-Flächen) sowie 176.000 qm an bebauten Flächen mit SB-Märkten umgesetzt worden. Für unbebaute Einzelhandelsflächen bedeutet dies einen jährlichen Umsatz von 6,0 ha und 1,4 ha für bebaute Einzelhandelsflächen.

Hochrechnung der branchenspezifischen Flächennachfrage

Die geschätzte (unkorrigierte) Flächennachfrage für 2010 in einer Größenordnung von 28,7 ha für bebaute und unbebaute Grundstücke ergibt sich aus den branchenspezifisch differenzierten und bei der Wirtschaftsförderung erfassten Umsätzen in einer Größenordnung von 11,7 ha abzüglich der Großprojekte von 2,7 ha, d.h. 8,9 ha, die mit einem Faktor von durchschnittlich 2,63 hochgerechnet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass damit Doppelzählungen aufgrund von Mehrfachverkäufen ausgeblendet sind.

Ermittlung der gewerbeflächenrelevanten Flächennachfrage

Diese unkorrigierte Gesamtnachfrage richtet sich in einigen Branchen nur zu einem Teil auf Gewerbegebiete. Die gewerbeflächenrelevante Flächennachfrage ergibt sich durch Reduzierung der unkorrigierten Branchenwerte. Diese Reduktionsfaktoren betragen

- 20 % in den Branchen Ver- und Entsorgung sowie Baugewerbe,
- 40 % bei Information, Medien, Forschung, sonstigen unternehmensbezogenen Diensten, Gastronomie und Beherbergung, Sozial- und Gesundheitswesen, Erziehung und Unterricht sowie Öffentliche Verwaltung,
- 0 % bei allen übrigen Wirtschaftszweigen wie Verarbeitendes Gewerbe, Handel, Logistik und Verkehr.

Reduzierung um den zentrenorientierten Einzelhandel

Von der Flächennachfrage nach Einzelhandel wird darüber hinaus angenommen, dass sie sich zu 75 % auf Flächen außerhalb von Gewerbegebieten richtet, nur 25 % wird als Nachfrage des nicht zentrenorientierten Einzelhandels auf Gewerbegebieten „zugelassen".

Hochrechnung der branchenspezifischen Gewerbeflächennachfrage

Durch Hochrechnung der branchenspezifischen Gewerbeflächennachfrage der letzten 13 Jahre, für die detaillierte Informationen vorliegen, auf die Ergebnisse der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025 wird die gesamte branchenspezifische Gewerbeflächennachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken ermittelt. Von dieser wird die voraussichtliche Nachfrage nach bebauten Grundstücken sowie von unbebauten Grundstücken außerhalb von Gewerbegebieten (Geschäftshäuser, gewerblich genutzte Grundstücke in Mischgebieten u.ä.) abgezogen, sodass sich die Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen in Gewerbegebieten ergibt.

Annahme rückläufiger Umsiedlungen

Darüber hinaus wird für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage erwartet, dass sie sich aufgrund von „Entmischungsprozessen" im Zeitablauf tendenziell verringert. Dabei wird angenommen, dass sich Umsiedlungen von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet aus beengten Lagen, wie wir sie in den vergangenen 13 Jahren beobachten konnten, zukünftig reduzieren werden. Es wird von einem Rückgang der Umsiedlungen um etwa die Hälfte bis 2025 ausgegangen. Da der Anteil der Umsiedlungen an der gesamten Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit unterschiedlich ausfiel, wird auch der Rückgang im Jahr 2025 gegenüber 2010 je nach Wirtschaftszweig zwischen 10% und 33 % ausmachen.

Tab. 4.2.1-1: Klassifizierung der Wirtschaftszweige in Wirtschaftsgruppen mit gleichen bzw. ähnlichen Standortanforderungen

Wirtschaftsgruppe	WZ	WZ-Bezeichnung
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	13	Herstellung von Textilien
	14	Herstellung von Bekleidung (zu 50 %)
	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
	16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
	18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
	19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
	21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
	23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
	24	Metallerzeugung und -bearbeitung
	25	Herstellung von Metallerzeugnissen
	28	Maschinenbau (zu 50 %)
	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50 %)
	31	Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
	11	Getränkeherstellung
	14	Herstellung von Bekleidung (zu 50 %)
	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
	28	Maschinenbau (zu 50 %)
	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50 %)
	30	Sonstiger Fahrzeugbau
	31	Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
	32	Herstellung von sonstigen Waren
	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
Ver- und Entsorgungsgewerbe	35	Energieversorgung
	36	Wasserversorgung
	37	Abwasserentsorgung
	38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
Baugewerbe	41	Hochbau
	42	Tiefbau
	43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel	45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
Logistik, Lagerei und Verkehrswesen	49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
	50	Schifffahrt
	51	Luftfahrt
	52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
	53	Post-, Kurier- und Expressdienste
Forschung und Entwicklung (FuE), Informations- und Mediendienstleistungen (IuM)	58	Verlagswesen
	59	Herst., Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik
	60	Rundfunkveranstalter
	61	Telekommunikation
	62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
	63	Informationsdienstleistungen
	72	Forschung und Entwicklung
Unternehmensdienstleistungen	64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
	65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
	66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
	68	Grundstücks- und Wohnungswesen
	69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
	70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
	71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
	73	Werbung und Marktforschung
	74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
	77	Vermietung von beweglichen Sachen
	78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
	80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
	81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
	82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.
sonstige Dienstleistungen	55	Beherbergung
	56	Gastronomie
	75	Veterinärwesen
	79	Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen
	84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
	85	Erziehung und Unterricht
	86	Gesundheitswesen
	87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
	88	Sozialwesen (ohne Heime)
	90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
	91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten
	92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen
	93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung
	94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)
	95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern
	96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, eigene Zusammenstellung.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Tab. 4.2.2-1: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für bebaute und unbebaute Grundstücke nach dem Normalszenario (untere und obere Variante)

	Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025, in ha							
	Bebaute und unbebaute Grundstücke				darunter: unbebaute Grundstücke			
	Insgesamt		Jahresdurchschnitt		Insgesamt		Jahresdurchschnitt	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verarbeitendes Gewerbe	**67,2**	**82,1**	**4,5**	**5,5**	**37,4**	**45,7**	**2,5**	**3,0**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*40,8*	*49,8*	*2,7*	*3,3*	22,7	27,7	*1,5*	*1,8*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*26,5*	*32,3*	*1,8*	*2,2*	14,7	18,0	*1,0*	*1,2*
Ver- und Entsorgung	**10,1**	**12,3**	**0,7**	**0,8**	**5,6**	**6,8**	**0,4**	**0,5**
Baugewerbe	**9,4**	**11,5**	**0,6**	**0,8**	**5,2**	**6,4**	**0,3**	**0,4**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ-	**41,4**	**50,6**	**2,8**	**3,4**	**23,0**	**28,1**	**1,5**	**1,9**
Logistik, Lagerei	**53,1**	**64,9**	**3,5**	**4,3**	**29,5**	**36,1**	**2,0**	**2,4**
Information, Medien, Forschung	**2,7**	**3,3**	**0,2**	**0,2**	**1,5**	**1,8**	**0,1**	**0,1**
Unternehmensbezogene Dienste	**22,7**	**27,7**	**1,5**	**1,8**	**12,6**	**15,4**	**0,8**	**1,0**
Sonstige Dienstleistungen	**35,7**	**43,6**	**2,4**	**2,9**	**19,8**	**24,2**	**1,3**	**1,6**
zentrenortentierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	4,2	5,1	0,3	0,3	2,3	2,8	0,2	0,2
Sozial- und Gesundheitswesen	19,5	23,8	1,3	1,6	10,8	13,2	0,7	0,9
Erziehung und Unterricht	3,1	3,8	0,2	0,3	1,7	2,1	0,1	0,1
Öffentliche Verwaltung	4,9	6,0	0,3	0,4	2,7	3,4	0,2	0,2
Übrige Dienstleistungen	4,0	4,9	0,3	0,3	2,2	2,7	0,1	0,2
Insgesamt	**242,2**	**296,1**	**16,1**	**19,7**	**134,7**	**164,6**	**9,0**	**11,0**
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12								

Untere und obere Variante der Gewerbeflächennachfrage

Um darüber hinaus die Bandbreite von flächensparenden und flächenextensiveren Unternehmensstrategien (Nachfrageverhalten) abbilden zu können, wird jeweils eine untere Variante mit etwa 90 % und eine obere Variante mit 110 % der ermittelten Richtwerte ausgewiesen. Damit wird deutlich, dass die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in einem „Entwicklungskorridor" zwischen der oberen und unteren Variante zu suchen ist.

Standortrelevante Wirtschaftsgruppen

Die branchenspezifisch ermittelten Schätzwerte der Gewerbenachfrage sind in Absprache mit dem Auftraggeber zu Wirtschaftsgruppen zusammengefasst worden, die spezifische Standortanforderungen repräsentieren (vgl. Tab. 4.2.1–1).

Ergebnisse nach 5-Jahres-Gruppen

Die ermittelten Werte der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage für die einzelnen Jahre können dabei nur Anhaltspunkte sein, weil die tatsächliche Nachfrage deutlichen Schwankungen unterworfen ist. Deshalb wird die Gewerbeflächennachfrage zu 5-Jahres-Gruppen 2010 bis 2015, 2015 bis 2020 und 2020 bis 2025 zusammengefasst. Entsprechend sind die ausgewiesenen Durchschnittswerte nur bedingt repräsentativ für einzelne Jahre.

Von der gesamten Nachfrage nach gewerblichen Flächen entfällt jeweils nur ein Teil auf ausgewiesene Gewerbegebiete. Hier wird angenommen, dass im Verarbeitenden Gewerbe, im Großhandel und bei dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie bei Logistik und Lagerei jeweils 100 % auf ausgewiesene Gewerbegebiete entfallen. Im Baugewerbe wird von 60 % und in der Ver- und Entsorgungswirtschaft von 50 % ausgegangen. Bei der Informationswirtschaft, Medien, Forschung werden 34 %, bei den unternehmensbezogenen

Tab. 4.2.2-2: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2015, 2015 bis 2020 und 2020 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für bebaute und unbebaute Grundstücke nach dem Normalszenario (untere und obere Variante)

	Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck, in ha							
	Bebaute und unbebaute Grundstücke							
	2010-2015		2015-2020		2020-2025		2010-2025	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verarbeitendes Gewerbe	**25,8**	**31,6**	**22,5**	**27,5**	**18,9**	**23,1**	**67,2**	**82,1**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*15,5*	*19,0*	*13,6*	*16,7*	11,6	14,2	*40,8*	*49,8*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*10,3*	*12,6*	*8,8*	*10,8*	7,3	8,9	*26,5*	*32,3*
Ver- und Entsorgung	**4,0**	**4,9**	**3,4**	**4,1**	**2,7**	**3,3**	**10,1**	**12,3**
Baugewerbe	**3,7**	**4,5**	**3,1**	**3,8**	**2,6**	**3,2**	**9,4**	**11,5**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ-	**16,2**	**19,8**	**13,8**	**16,9**	**11,4**	**13,9**	**41,4**	**50,6**
Logistik, Lagerei	**21,7**	**26,5**	**17,8**	**21,7**	**13,7**	**16,7**	**53,1**	**64,9**
Information, Medien, Forschung	**1,0**	**1,3**	**0,9**	**1,1**	**0,7**	**0,9**	**2,7**	**3,3**
Unternehmensbezogene Dienste	**8,2**	**10,1**	**7,6**	**9,3**	**6,8**	**8,3**	**22,7**	**27,7**
Sonstige Dienstleistungen	**13,3**	**16,2**	**11,9**	**14,6**	**10,5**	**12,8**	**35,7**	**43,6**
zentrenortentierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	1,5	1,8	1,4	1,7	1,3	1,6	4,2	5,1
Sozial- und Gesundheitswesen	6,9	8,5	6,5	8,0	6,0	7,4	19,5	23,8
Erziehung und Unterricht	1,1	1,4	1,0	1,3	0,9	1,2	3,1	3,8
Öffentliche Verwaltung	2,3	2,8	1,6	2,0	1,0	1,3	4,9	6,0
Übrige Dienstleistungen	1,5	1,8	1,3	1,6	1,1	1,4	4,0	4,9
Insgesamt	**94,0**	**114,9**	**81,0**	**99,0**	**67,2**	**82,1**	**242,2**	**296,1**
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12								

Diensten 28 % und bei den sonstigen Dienstleistungen 20 % zugrunde gelegt. Bei der Nachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels sowie des Einzelhandels der Nahversorgung wird angenommen, dass sie sich vollständig außerhalb von Gewerbegebieten abspielt. Die prognostizierte Nachfrage ist entsprechend reduziert worden (Tab. 4.2.2-1 bis 4.2.2-3).

4.2.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose

Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen im Zeitraum 2010 bis 2025 von 242 bis 296 ha

Auf der Basis der NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 ergibt sich in der Gewerbeflächenprognose für den gleichen Zeitraum eine zu erwartende Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen von insgesamt 242,2 ha (untere Variante) bzw. 296,1 ha (obere Variante), d.h. von durchschnittlich 16,1 ha bzw. 19,7 ha pro Jahr (Tab. 4.2.2-1). Diese Nachfrage repräsentiert eine „normale" Nachfrage für eine Stadt dieser Größenordnung und dieser wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung, ohne Berücksichtigung von Großprojekten mit spezifischen Bedingungen, wie die Hafenerweiterung oder die Möbelhaus-Flächen. Großprojekte dieser Art, die in der Stadtentwicklung einmalig oder allenfalls sporadisch auftreten, sind ohnehin gesondert zu kalkulieren und zu planen. Sie bleiben deshalb bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage (zunächst) unberücksichtigt.

Flächen des nicht zentrenorientierten Einzelhandels etwa 25 %

Bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass von der gesamten Nachfrage nach Flächen des Einzelhandels lediglich 25 % in Gewer-

Tab. 4.2.2-3: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für unbebaute Grundstücke nach der Herkunft der Betriebe nach dem Normalszenario (unterer und obere Variante)

	Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck, 2010-2025, in ha									
	unbebaute Grundstücke									
	Untere Variante (min.)					Obere Variante (max.)				
	Insgesamt	Ansiedlung	Erweiterung	Verlagerung	Gründung	Insgesamt	Ansiedlung	Erweiterung	Verlagerung	Gründung
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verarbeitendes Gewerbe	**37,4**	**9,8**	**12,2**	**13,8**	**1,6**	**45,7**	**12,0**	**14,9**	**16,9**	**2,0**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*22,7*	*5,9*	*7,4*	*8,4*	*1,0*	*27,7*	*7,3*	*9,0*	*10,2*	*1,2*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*14,7*	*3,9*	*4,8*	*5,4*	*0,6*	*18,0*	*4,7*	*5,8*	*6,6*	*0,8*
Ver- und Entsorgung	**5,6**	**1,3**	**0,8**	**3,5**	**0,0**	**6,8**	**1,6**	**1,0**	**4,3**	**0,0**
Baugewerbe	**5,2**	**2,5**	**0,0**	**2,7**	**0,0**	**6,4**	**3,1**	**0,0**	**3,3**	**0,0**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KFZ-	**23,0**	**18,1**	**0,1**	**4,7**	**0,1**	**28,1**	**22,1**	**0,2**	**5,7**	**0,1**
Logistik, Lagerei	**29,5**	**2,9**	**6,1**	**20,6**	**0,0**	**36,1**	**3,5**	**7,4**	**25,2**	**0,0**
Information, Medien, Forschung	**1,5**	**0,4**	**0,6**	**0,4**	**0,1**	**1,8**	**0,5**	**0,7**	**0,5**	**0,1**
Unternehmensbezogene Dienste	**12,6**	**5,9**	**4,0**	**2,6**	**0,2**	**15,4**	**7,2**	**4,9**	**3,1**	**0,2**
Sonstige Dienstleistungen	**19,8**	**5,6**	**6,6**	**7,6**	**0,0**	**24,2**	**6,8**	**8,1**	**9,3**	**0,0**
zentrenortentierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	2,3	0,7	0,8	0,9	0,0	2,8	0,8	0,9	1,1	0,0
Sozial- und Gesundheitswesen	10,8	3,1	3,6	4,2	0,0	13,2	3,7	4,4	5,1	0,0
Erziehung und Unterricht	1,7	0,5	0,6	0,7	0,0	2,1	0,6	0,7	0,8	0,0
Öffentliche Verwaltung	2,7	0,8	0,9	1,1	0,0	3,4	0,9	1,1	1,3	0,0
Übrige Dienstleistungen	2,2	0,6	0,7	0,8	0,0	2,7	0,8	0,9	1,0	0,0
Insgesamt	**134,7**	**37,9**	**44,9**	**51,7**	**0,2**	**164,6**	**46,4**	**54,8**	**63,1**	**0,3**
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen										
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12										

begebieten realisiert werden. Die Nachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels findet definitionsgemäß außerhalb von Gewerbegebieten statt.

Leicht sinkende Nachfrage im Zeitablauf

Die Schätzung der Nachfrage geht davon aus, dass sich die Nachfrage wegen der Zurückführung von Umsiedlungen innerhalb des Stadtgebietes im Zeitablauf reduziert. Die Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen dürfte rechnerisch in der unteren Variante von etwa 19,4 ha in 2010 auf 11,7 ha in 2025 bzw. von 23,8 ha auf 14,3 ha in der oberen Variante sinken.

Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025 zwischen 135 und 165 ha

Geht man aufgrund der Umsätze an gewerblichen Flächen der letzten 13 Jahre in der Hansestadt Lübeck von einem Anteil der unbebauten Flächen von etwa 55 % aus, ergibt sich eine abgeleitete Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen für den Zeitraum 2010 bis 2025 in der Größenordnung von 134,7 ha nach der unteren Variante bzw. von 164,6 ha nach der oberen Variante (Tab. 4.2.2-3). Das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Flächen von 9,0 ha bis 11,0 ha. Im Prognosezeitraum dürfte die jährliche Nachfrage rechnerisch nach der unteren Variante von 10,8 ha auf 6,5 ha und nach der oberen Variante von 13,2 ha auf 8,0 ha sinken.

Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftszweigen – es entfallen …

Die erwartete Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025 in der Größenordnung von insgesamt 134,7 ha nach der unteren bzw. 164,6 ha nach der oberen Variante verteilt sich in unterschiedlicher Weise auf die standortrelevanten Wirtschaftsgruppen (vgl. Tab. 4.2.2-3).

… etwa 28 % auf das verarbeitende Gewerbe

- 37,4 ha bzw. 45,7 ha auf das Verarbeitende Gewerbe, darunter der etwas größere Teil von 22,7 ha bzw. 27,7 ha auf das emissionsarme Verarbeitende Gewerbe und 14,7 ha bzw. 18,0 ha auf emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe.

Tab. 4.2.3-1: Schätzung der zusätzlichen Beschäftigung auf den unbebauten Gewerbeflächen in der Hansestadt Lübeck als Grundlage für die Berechnung der fiskalischen Wirkungen

	Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck					
	Gewerbeflächen, in ha				Beschäftigte auf unbebauten Gewerbeflächen * im Jahresdurchschnitt	
	bebaut und unbebaut		unbebaut			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Verarbeitendes Gewerbe	**67,2**	**82,1**	**37,4**	**45,7**	**785**	**935**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*40,8*	*49,8*	*22,7*	*27,7*	*474*	*566*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*26,5*	*32,3*	*14,7*	*18,0*	*311*	*369*
Ver- und Entsorgung	**10,1**	**12,3**	**5,6**	**6,8**	**120**	**142**
Baugewerbe	**9,4**	**11,5**	**5,2**	**6,4**	**110**	**131**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ	**41,4**	**50,6**	**23,0**	**28,1**	**487**	**578**
Logistik, Lagerei	**53,1**	**64,9**	**29,5**	**36,1**	**637**	**750**
Information, Medien, Forschung	**2,7**	**3,3**	**1,5**	**1,8**	**31**	**37**
Unternehmensbezogene Dienste	**22,7**	**27,7**	**12,6**	**15,4**	**259**	**311**
Sonstige Dienstleistungen	**35,7**	**43,6**	**19,8**	**24,2**	**411**	**492**
zentrenortentierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	4,2	5,1	2,3	2,8	47	57
Sozial- und Gesundheitswesen	19,5	23,8	10,8	13,2	220	266
Erziehung und Unterricht	3,1	3,8	1,7	2,1	35	43
Öffentliche Verwaltung	4,9	6,0	2,7	3,4	62	72
Übrige Dienstleistungen	4,0	4,9	2,2	2,7	46	55
Insgesamt	**242,2**	**296,1**	**134,7**	**164,6**	**2.840**	**3.376**
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen						
Schätzung der zusätzlichen Beschäftigung auf den unbebauten Gewerbeflächen						
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12						

- Etwa zwischen 10,8 ha und 13,2 ha sind an Gewerbeflächennachfrage von der Ver- und Entsorgungswirtschaft sowie dem Baugewerbe zu erwarten.

... etwa 8 % auf Ver- und Entsorgung sowie Bau

- Eine Nachfrage von 23,0 ha bzw. 28,1 ha wird für das KfZ-Gewerbe, den Großhandel und den nicht zentrenorientierten Einzelhandel prognostiziert.

... etwa 17 % auf KfZ-, Groß- und Einzelhandel

- Auf die Logistikwirtschaft dürfte eine Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Flächen in der Größenordnung zwischen 29,5 ha und 36,1 ha entfallen. [51]

... etwa 22 % auf Logistikwirtschaft

- Aus den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie Information, Medien und Forschung ist eine Gewerbeflächennachfrage von 14,1 ha bis 17,2 ha zu erwarten.

... etwa 10 % auf Unternehmensdienste

- Die restliche Gewerbeflächennachfrage in der Größenordnung von 19,8 ha bis 24,2 ha entfällt auf die sonstigen Dienstleistungen, darunter allein 10,8 ha bis 13,2 ha auf das Sozial- und Gesundheitswesen. Eine Flächennachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels auf unbebauten Gewerbeflächen wird ausgeschlossen.

... etwa 15 % auf sonstige Dienstleistungen

[51] ohne Hafen(erweiterungs)flächen

4.2.3 Fiskalische Wirkungen der Gewerbeflächennachfrage im Überblick

Modellrechnung der fiskalischen Wirkungen der Nachfrage nach (bisher) unbebauten Gewerbeflächen

Die nachfolgenden Modellrechnungen gehen davon aus, dass nur die wirtschaftlichen Aktivitäten auf den nachgefragten unbebauten Flächen zusätzliche fiskalische Wirkungen entfalten. Für die bebauten gewerblichen Flächen wird angenommen, dass hier nur bisherige gewerbliche Aktivitäten ersetzt werden und damit kein zusätzlicher Effekt zu erwarten ist. Umgekehrt wird angenommen, dass ein Um- oder Ansiedlungsinteressent bzw. Gründer abwandert und an einem anderen Standort (ggf. im näheren Umfeld) seinen Steuerverpflichtungen nachkommt, wenn er keine geeignete Fläche findet.

Im Einzelnen werden die Gewerbesteuer, der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer, die Grundsteuer B sowie die Einnahmen aus der Einkommensteuer betrachtet. Da die genauen Steuerzahlungen z.B. nach Branchen in der amtlichen Statistik nicht erfasst werden und auch auf kommunaler Seite dem Steuergeheimnis unterliegen, muss mit standortspezifischen Durchschnittswerten operiert werden.

Determinanten der zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen

Determinanten der Gewerbesteuerschuld sind die auf den Flächen entstehenden Arbeitsplätze, die durchschnittlichen Gewerbesteuerzahlungen je Beschäftigten (im gewerblichen Bereich) in der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage der kommunalen Finanzstatistik [52], Korrekturfaktoren zu den branchenspezifischen Betriebsgrößen auf der Grundlage des Unternehmensregisters [53] sowie die Hebesätze des Standorts und des Landes [54]. Dabei wird angenommen, dass 75 % der Differenz zwischen der Steuereinnahmekraft des Standorts und des Landes im kommunalen Finanzausgleich ausgeglichen werden. Die Zahl der Beschäftigten auf den Gewerbeflächen nimmt parallel zur angenommen jährlichen Ausweisung im Jahresdurchschnitt von Jahr zu Jahr zu. Im ersten Jahr treten nur die auf den ersten Flächen angesiedelten Betriebe und ihre Beschäftigte als Gewerbesteuerzahler auf. In den nächsten Jahren kommen jeweils weitere hinzu. Von daher steigen die Gewerbesteuereinnahmen nach dieser Modellrechnung im Zuge der (verkauften) und genutzten Gewerbeflächen von Jahr zu Jahr an.

Im Durchschnitt der Jahre zwischen 2.800 und 3.400 Beschäftigten auf den zusätzlichen Flächen

Bei einer Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Grundstücken im Zeitraum 2010 bis 2025 in der Größenordnung von 134,7 bis 164,6 ha sind zwischen 2.840 bis 3.376 zusätzliche Beschäftigte (im Durchschnitt der Jahre) zu erwarten (Tab. 4.2.3-1). Dabei werden etwa 28 % der zusätzlichen Beschäftigten auf den Flächen im Verarbeitenden Gewerbe, 8 % in der Ver- und Entsorgungswirtschaft und im Baugewerbe, 17 % bei KfZ-Dienstleistungen, Großhandel und nicht zentrenorientiertem Einzelhandel, 22 % bei Logistik und Lagerei und etwa 9 % bei den Unternehmensdienstleistungen erwartet.

Gewerbesteuereinnahmen auf den unbebauten Gewerbeflächen von jahresdurchschnittlich 2,4 bis 3,6 Mio EUR

Für das erste Jahr werden auf den umgesetzten unbebauten Gewerbeflächen in der Größenordnung zwischen 711 bis 860 zusätzliche Beschäftigte erwartet. Davon dürften zwischen 614.000 EUR und 922.000 EUR an Gewerbesteuereinnahmen (netto) in die Stadtkasse fließen. Im Jahr 2025, wenn alle Flächen veräußert und genutzt wären, ergäben sich bei 4.870 bis 5.783 Beschäftigten Gewerbesteuereinnahmen in einer Größenordnung von 4.193.000 bis 6.190.000 EUR. Im Jahresdurchschnitt bedeutet das Gewerbesteuereinnahmen von 2.447.000 EUR nach der unteren und 3.617.000 EUR nach der oberen Variante. Sie würden damit eine Größenordnung zwischen 5,6 % und 8,3 % der gesamten Gewerbesteuereinnahmen der Hansestadt Lübeck des Jahres 2010 erreichen.

52 Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010

53 Jahr 2009

54 Jahr 2010

Tab. 4.2.3-2: Fiskalische Wirkungen von wirtschaftlichen Aktivitäten auf den unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in EUR							
	Gewerbesteuereinnahmen (netto) auf Gewerbeflächen				Einnahmen aus der Umsatzsteuer auf Gewerbeflächen			
	2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *		2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Verarbeitendes Gewerbe	**13.851.327**	**20.180.189**	**923.422**	**1.345.346**	**1.341.038**	**1.757.274**	**89.403**	**117.152**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*9.176.130*	*13.391.680*	*611.742*	*892.779*	*809.877*	*1.063.139*	*53.992*	*70.876*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*4.675.197*	*6.788.509*	*311.680*	*452.567*	*531.161*	*694.135*	*35.411*	*46.276*
Ver- und Entsorgung	**2.129.152**	**3.077.831**	**141.943**	**205.189**	**204.616**	**266.195**	**13.641**	**17.746**
Baugewerbe	**1.170.037**	**1.698.624**	**78.002**	**113.242**	**188.331**	**246.103**	**12.555**	**16.407**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz	**5.480.887**	**7.945.409**	**365.392**	**529.694**	**832.476**	**1.086.572**	**55.498**	**72.438**
Logistik, Lagerei	**8.342.614**	**12.003.382**	**556.174**	**800.225**	**1.088.052**	**1.409.381**	**72.537**	**93.959**
Information, Medien, Forschung	**357.603**	**519.565**	**23.840**	**34.638**	**53.676**	**70.222**	**3.578**	**4.681**
Unternehmensbezogene Dienste	**3.402.581**	**4.999.609**	**226.839**	**333.307**	**441.786**	**584.725**	**29.452**	**38.982**
Sonstige Dienstleistungen	**1.964.682**	**3.837.234**	**130.979**	**255.816**	302.482	400.374	**20.165**	**26.692**
zentrenortentierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	481.406	712.590	32.094	47.506	79.900	106.491	5.327	7.099
Sozial- und Gesundheitswesen	1.241.524	2.767.472	82.768	184.498	174.417	229.828	11.628	15.322
Erziehung und Unterricht	0	0	0	0	0	0	0	0
Öffentliche Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Dienstleistungen	241.751	357.172	16.117	23.811	48.165	64.055	3.211	4.270
Insgesamt	**36.698.883**	**54.261.842**	**2.446.592**	**3.617.456**	**4.452.457**	**5.820.848**	**296.830**	**388.057**

Kommunale Einnahmen durch Beschäftigung auf den neuen Gewerbeflächen

* Mittelwert über 15 Jahre, Einnahmen durch Aufbau kontinuierlich steigend

Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in EUR							
	Einnahmen aus der Grundsteuer auf Gewerbeflächen				Einnahmen aus der Einkommensteuer (netto) auf Gewerbeflächen			
	2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *		2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Verarbeitendes Gewerbe	**4.660.145**	**5.695.733**	**310.676**	**379.716**	**951.039**	**1.132.933**	**63.403**	**75.529**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*2.812.350*	*3.437.317*	*187.490*	*229.154*	*574.350*	*685.417*	*38.290*	*45.694*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*1.847.795*	*2.258.416*	*123.186*	*150.561*	*376.689*	*447.516*	*25.113*	*29.834*
Ver- und Entsorgung	**713.191**	**871.678**	**47.546**	**58.112**	**145.110**	**171.619**	**9.674**	**11.441**
Baugewerbe	**655.122**	**800.705**	**43.675**	**53.380**	**133.561**	**158.665**	**8.904**	**10.578**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz	**2.896.776**	**3.540.504**	**193.118**	**236.034**	**590.376**	**700.524**	**39.358**	**46.702**
Logistik, Lagerei	**3.798.137**	**4.642.168**	**253.209**	**309.478**	**771.626**	**908.643**	**51.442**	**60.576**
Information, Medien, Forschung	**186.625**	**228.097**	**12.442**	**15.206**	**38.066**	**45.273**	**2.538**	**3.018**
Unternehmensbezogene Dienste	**1.528.977**	**1.868.749**	**101.932**	**124.583**	**313.306**	**376.978**	**20.887**	**25.132**
Sonstige Dienstleistungen	**2.433.724**	**2.974.552**	**162.248**	**198.303**	**497.846**	**596.387**	**33.190**	**39.759**
zentrenortentierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	275.715	336.985	18.381	22.466	56.663	68.656	3.778	4.577
Sozial- und Gesundheitswesen	1.300.219	1.589.156	86.681	105.944	266.869	322.398	17.791	21.493
Erziehung und Unterricht	208.737	255.123	13.916	17.008	42.793	51.534	2.853	3.436
Öffentliche Verwaltung	374.497	457.719	24.966	30.515	75.451	86.887	5.030	5.792
Übrige Dienstleistungen	274.556	335.568	18.304	22.371	56.071	66.913	3.738	4.461
Insgesamt	**16.872.696**	**20.622.184**	**1.124.846**	**1.374.812**	**3.440.931**	**4.091.023**	**229.395**	**272.735**

Kommunale Einnahmen durch zusätzliche Beschäftigung und durch Grundsteuer auf bislang unbebauten Gewerbeflächen

* Mittelwert über 15 Jahre, Einnahmen durch Aufbau kontinuierlich steigend

Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12

Tab. 4.2.3-3: Fiskalische Wirkungen von wirtschaftlichen Aktivitäten auf den unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in 1.000 EUR									
	Gewerbesteuer		Umsatzsteuer		Grundsteuer		Einkommensteuer		Steuereinnahmen insg.	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verarbeitendes Gewerbe	**13.851**	**20.180**	**1.341**	**1.757**	**4.660**	**5.696**	**951**	**1.133**	**20.804**	**28.766**
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	*9.176*	*13.392*	*810*	*1.063*	*2.812*	*3.437*	*574*	*685*	*13.373*	*18.578*
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	*4.675*	*6.789*	*531*	*694*	*1.848*	*2.258*	*377*	*448*	*7.431*	*10.189*
Ver- und Entsorgung	**2.129**	**3.078**	**205**	**266**	**713**	**872**	**145**	**172**	**3.192**	**4.387**
Baugewerbe	**1.170**	**1.699**	**188**	**246**	**655**	**801**	**134**	**159**	**2.147**	**2.904**
Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ	**5.481**	**7.945**	**832**	**1.087**	**2.897**	**3.541**	**590**	**701**	**9.801**	**13.273**
Logistik, Lagerei	**8.343**	**12.003**	**1.088**	**1.409**	**3.798**	**4.642**	**772**	**909**	**14.000**	**18.964**
Information, Medien, Forschung	**358**	**520**	**54**	**70**	**187**	**228**	**38**	**45**	**636**	**863**
Unternehmensbezogene Dienste	**3.403**	**5.000**	**442**	**585**	**1.529**	**1.869**	**313**	**377**	**5.687**	**7.830**
Sonstige Dienstleistungen	**1.965**	**3.837**	**302**	**400**	**2.434**	**2.975**	**498**	**596**	**5.199**	**7.809**
zentrenortentierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	481	713	80	106	276	337	57	69	894	1.225
Sozial- und Gesundheitswesen	1.242	2.767	174	230	1.300	1.589	267	322	2.983	4.909
Erziehung und Unterricht	0	0	0	0	209	255	43	52	252	307
Öffentliche Verwaltung	0	0	0	0	374	458	75	87	450	545
Übrige Dienstleistungen	242	357	48	64	275	336	56	67	621	824
Insgesamt	**36.699**	**54.262**	**4.452**	**5.821**	**16.873**	**20.622**	**3.441**	**4.091**	**61.465**	**84.796**
Kommunale Einnahmen durch zusätzliche Beschäftigung und durch Grundsteuer auf bislang unbebauten Gewerbeflächen										
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12										

Mehreinnahmen aus der Umsatzsteuer zwischen 290.000 und 380.000 EUR jährlich

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer je Beschäftigten lag in der Hansestadt Lübeck im Jahresdurchschnitt 2008 bis 2010 bei 128 EUR und war damit höher als der Landesdurchschnitt von 109 EUR. Wenn 75 % der Differenz im kommunalen Finanzausgleich ausgeglichen werden, würden sich für das erste Jahr Mehreinnahmen in Höhe von 75.000 EUR nach der unteren Variante bzw. von 99.000 EUR nach der oberen Variante ergeben.
Im Jahr 2025 würden die Mehreinnahmen aus der Umsatzsteuer nach dem Finanzausgleich zwischen 509.000 EUR und 664.000EUR liegen. Im Jahresdurchschnitt 2010 bis 2025 ergeben sich unter der Voraussetzung der Ansiedlung von durchschnittlich zwischen 2.840 und 3.376 Beschäftigten Einnahmen aus der Umsatzsteuer zwischen 297.000 EUR und 388.000 EUR (Tab. 4.2.3-2).

Zusätzliche Einnahmen aus der Grundsteuer B zwischen 1,1 und 1,4 Mio. EUR

Für die Grundsteuer geht in die vereinfachte Berechnung eine Schätzung des Einheitswerts bzw. des Steuermessbetrags ein. Über die Hebesätze vor Ort und den Landesdurchschnitt sowie die Ausgleichsquote von 75 % lassen sich die zusätzlichen Grundsteuereinnahmen aus den mit Gewerbebauten gewerblich genutzten Flächen ermitteln. Für die gewerblich genutzten Flächen werden im ersten Jahr zusätzliche Grundsteuereinnahmen zwischen 157.000 EUR nach der unteren und 192.000 EUR nach der oberen Variante erwartet. Die Einnahmen würden sich bis zum Jahr 2025 auf 2.053.000 EUR bzw. 2.509.000 EUR steigern. Im Jahresdurchschnitt 2010 bis 2025 ergeben sich somit nach der unteren Variante 1.125.000 EUR und nach der oberen Variante 1.375.000 EUR nach Berücksichtigung des Finanzausgleichs (Tab. 4.2.3-2).

Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer von jahresdurchschnittlich 229.000 bis 273.000 EUR

Für die Einkommensteuer wird angenommen, dass entsprechend der Einpendlerquote der Beschäftigten am Arbeitsort nur ein Teil der Effekte vor Ort verbleibt und den Wohnstandorten der Beschäftigten zugerechnet werden muss. Insgesamt verbleiben Einnahmen aus der Einkommensteuer nach Berücksichtigung des Finanzausgleichs im ersten Jahr in Höhe von 57.000 EUR nach der unteren bzw. 69.000 EUR nach der oberen Variante. Im Jahr 2025 dürften die Mehreinnahmen zwischen 394.000 EUR und 467.000 EUR liegen. Im gesamten Zeitraum werden sich nach den Modellannahmen Einnahmen aus der Einkommensteuer in

einer Größenordnung von jahresdurchschnittlich 229.000 EUR bis 273.000 EUR ergeben (Tab. 4.2.3-2).

Zwischen 60 % und 64 % der Mehreinnahmen aus der Gewerbesteuer und weitere 27 % bzw. 24 % aus der Grundsteuer

Die Gesamteffekte der wirtschaftlichen Nutzung der unbebauten Gewerbeflächen würden im Zeitraum 2010 bis 2025 zwischen 61,5 nach der unteren und 84,8 Mio. EUR nach der oberen Variante liegen (Tab. 4.2.3-3). Die Gewerbesteuereinnahmen liegen dabei mit 60 % bzw. 64 % an erster Stelle. Die Umsatzsteuer macht 7 % der Gesamtsumme aus. An zweiter Stelle stehen die Mehreinnahmen aus der Grundsteuer in einer Höhe von 27 % bzw. 24 %. Die zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommensteuer machen zwischen 6 % und 5 % aus.

Die Ergebnisse dieser Modellrechnungen gehen in die Berechnungen der einzelnen Strategien ein (vgl. Abschnitt 7).

4.3 Regionalwirtschaftliche Trends und Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

Die Grundzüge der quantitativen Nachfrage nach gewerblichen Flächen sind in der Flächenprognose auf der Basis der Beschäftigtenprognose bis 2025 dargelegt. Unter qualitativen Aspekten ist dabei eine ganze Reihe von regionalwirtschaftlichen Trends zu berücksichtigen.

Weiterhin Flächennachfrage durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes

- Auch weiterhin wird es angesichts der zu erwartenden industriellen Dynamik eine Flächennachfrage durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes geben. Auch bei rückläufiger Beschäftigung wird es aufgrund der sinkenden Arbeitsplatz-Flächen-Relation im modernen Fabrikanlagenbau zu zusätzlicher Gewerbeflächennachfrage kommen. Zudem sind in diesem Segment auch nach wie vor kleine Industrie- und Handwerksbetriebe aus beengten, konfliktreichen Lagen umzusiedeln.

Nachfragegerechtes Flächenangebot für das Verarbeitende Gewerbe

- Wegen der besonderen regionalwirtschaftlichen Bedeutung vor allem von industriellen Aktivitäten mit überregionalem Absatz, die in der Regel intensiv in Wertschöpfungsketten eingebunden sind und positive Impulse auf andere regionale Zulieferer und Dienstleister geben, ist ein nachfragegerechtes Flächenangebot für diese Branche von großer Bedeutung.

Regionale Engpässe und Hemmnisse wiegen bei Mehrbetriebsunternehmen besonders stark

- Bei Mehrbetriebsunternehmen besteht eine besondere Sensibilität hinsichtlich der lokalen Standortbedingungen. Weil die Bedingungen an unterschiedlichen Standorten bekannt sind und Investitionsentscheidungen (die immer auch Standortentscheidungen sind) abgewogen werden können, wiegen hier regionale Engpässe und Hemmnisse besonders stark.

Dienstleistungsunternehmen bevorzugen qualitativ hochwertige Flächen

- Dienstleistungen, und vor allem die unternehmensbezogenen Dienste, zählen nicht nur zu den Wirtschaftszweigen mit der höchsten Dynamik, sie siedeln sich auch in immer stärkerem Maße in Gewerbegebieten an. Dabei werden zunehmend qualitativ hochwertige Angebote präferiert.

Weiterhin eine hohe Nachfrage des Einzelhandels

- Die Flächennachfrage des Einzelhandels wird auch zukünftig ungebrochen sein, wobei allerdings auch kleinere Standorte aufgegeben werden dürften. Dem vorliegenden Konzept liegt die Strategie zugrunde, den zentrenorientierten Einzelhandel auf gewerbliche Flächen nicht zuzulassen, um eine wohnbevölkerungsnahe Versorgung zu ermöglichen und die Attraktivität der innerstädtischen Standorte nicht zu gefährden.

Städtische Standorte für Aktivitäten mit hoher Beschäftigungsintensität interessant

- Für Logistik- und Distributionsgewerbe wird von einer differenzierten Nachfrage ausgegangen. Abgesehen von den hafenaffinen Aktivitäten sind für die städtischen Standorte besonders Aktivitäten mit höheren Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteil interessant.

Mix der Betriebe in einem Gewerbegebiet für die Vermarktung von besonderer Bedeutung

- Bei Ansiedlungen prägt neben objektiven Standortqualitäten auch die Mischung an bereits angesiedelten Betrieben das Image eines Gewerbegebietes. Von daher muss bei der Vermarktung in besonderem Maße auf den Mix an zueinander passenden Betrieben geachtet werden. In der Regel bedeutet dies das Vorhalten eines differenzierten Ange-

bots und einen längeren Atem bei der Vermarktung. Den höheren Kosten stehen dann aber Standortzufriedenheit und –treue der Betriebe und das Vorhandensein attraktiver Gewerbegebiete gegenüber.

Attraktivität urbaner Räume ausgelöst durch den Strukturwandel

- Die zunehmende Wissensorientierung des Strukturwandels mit einer stetigen Zunahme an qualifizierten und hochqualifizierten Kräften (vor allem von Fachhochschul- und Hochschulabsolventen) verschiebt die Standortqualitäten zugunsten der großstädtischen Verdichtungsräume und auch der mittleren Großstädte mit entsprechenden Angeboten an Bildungseinrichtungen.

Räumliche Nähe zu Bildungseinrichtungen zunehmend von Bedeutung

- Die Nähe zu Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen gewinnt in zunehmendem Maße als Standortfaktor an Gewicht. Für die Unternehmen kommt es aber darauf an, diese Standortvorteile auch zu nutzen. Die Kompetenzbereiche der Entwicklungscluster sind hierfür wichtige Ansatzpunkte.

Besondere Ausgründungspotenziale in Hochschulnähe

- Im Umfeld von Hochschulen und Forschungseinrichtungen bestehen besondere Ausgründungspotenziale, die vor allem aufgrund ihres hochqualifizierten Personals und der günstigen Entwicklungschancen regionalwirtschaftlich besonders interessant sind.

Der Standortwettbewerb um qualifiziertes Personal verschärft sich

- Der Wettbewerb um Fachkräfte nimmt zu. Die großen Wirtschaftsräume werden hier versuchen, ihre Standortvorteile zunehmend auszuspielen. Kleiner Großstädte mit Bildungs- und Hochschuleinrichtungen haben hier sicherlich eine bessere Position als periphere Regionen, aber der Wettbewerb verstärkt sich und wird bei hochqualifizierten Kräften überregional und zunehmend auch international ausgetragen. Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite bei wachsenden, in das Rentenalter überwechselnden Arbeitnehmerzahlen und zukünftig sinkenden Absolventenzahlen von Bildungseinrichtungen und Hochschulen werden den Ausgleich zunehmend erschweren. Von daher sind regionale Strategien zur Sicherung und Entwicklung eines nachfragegerechten Fachkräfteangebots von großer Bedeutung für einen Wirtschaftsstandort.

Ansiedlungsvorhaben von sehr großen Produktionsbetrieben sind sehr selten

- Ansiedlungsvorhaben von sehr großen Produktionsbetrieben erreichen immer ein großes öffentliches Interesse, sind allerdings extrem selten. Betrachtet man die Ansiedlungen großer Betriebe der Chemie-, Automobil- oder Halbleiterindustrie in den ostdeutschen Bundesländern als Sonderentwicklungen, die vor allem in Zusammenhang mit der deutschen Vereinigung zu sehen sind, zählt Deutschland als Ganzes nicht zu den Gewinnern des Standortwettbewerbs um große Industrieansiedlungen. Dieser wird schon heute vor allem mit osteuropäischen Aufholländern oder gar China geführt. Strategien, die auf die Ansiedlung von Großbetrieben setzten, sind sehr risikoreich und erfordern zudem weit mehr als ein großräumiges Gewerbeflächenangebot. Weitere regionale Standort- und Rahmenbedingungen müssen sehr gut passen, u.a. das Fachkräfteangebot auf dem Arbeitsmarkt. Neben großen Produktionsbetrieben ist im Grunde nur noch bei Distributionsbetrieben vorstellbar, dass diese Größenordnungen von 10 ha und mehr erreichen. Den Kosten für das Vorhalten von so großen Flächen steht damit eine vergleichsweise geringe Erfolgswahrscheinlichkeit gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. Es ist zu bedenken, dass das Vorhalten einer sehr großen Fläche mit Sicherheit Ressourcen von anderen (wichtigen) Segmenten der Gewerbeflächenpolitik abzieht.

5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes

Detaillierte Aufnahme und Analysen des Gewerbeflächenangebotes

Ein zentrales Element des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist eine detaillierte Aufnahme und Analyse des Gewerbeflächenangebots in der Hansestadt Lübeck. Neben der Auswertung von vorhandenen Informationsgrundlagen der Stadt, der Wirtschaftsförderung (bspw. Planunterlagen, Brachflächenkataster) sowie von Immobilienportalen zu den einzelnen Flächenpotenzialen wurden im Rahmen der Analyse Gespräche mit der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie mit Experten des Immobilienmarktes geführt, um Fachmeinungen zu den Bestandsflächen und ihrer Entwicklung einzuholen.

Die Erfassung des Gewerbeflächenangebotes in der Hansestadt Lübeck erfüllt mehrere Funktionen im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes:

- Sie verschafft einen Überblick über vorhandene Flächenpotenziale sowohl hinsichtlich der Standortquantität als auch der -qualitäten,
- sie liefert Informationen zur Eignung der Flächen, den Preis sowie die Aktivierbarkeit,
- in der Gegenüberstellung zur prognostizierten Flächennachfrage sollen zukünftige Engpässe bei der Versorgung der Wirtschaft mit Gewerbeflächen von unterschiedlicher Eignung und Standortqualität identifiziert werden.
- Daraus resultierend ergeben sich Handlungsbedarfe für die Wirtschaftsförderung, die KWL GmbH und die Stadtplanung, um eine ausreichende und vor allem passgenaue Gewerbeflächenversorgung als Basis für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt zu gewährleisten.

Die Datenbasis des Flächenangebotes dient darüber hinaus der Information der Wirtschaftsförderung in der Betreuungstätigkeit. Dies sowie die Anforderungen an ein Gewerbeflächenmonitoring erfordern eine kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Informationen über das Gewerbeflächenangebot in der Hansestadt Lübeck [55].

5.1 Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise

Erhebung der Flächenpotenziale ab 0,1 ha

Erhoben wurden bestehende Flächenpotenziale in Gewerbe- und Industriegebieten sowie weitere für die gewerbliche Entwicklung bedeutsame Flächen in Misch- und Sondergebieten in der Hansestadt Lübeck ab einer Größe von 0,1 ha. Die in die Erhebung einzubeziehenden Gebiete wurden von der projektbegleitenden Arbeitsgruppe festgelegt (vgl. Tab. 5.1–1 als Übersicht sowie im Detail die Steckbriefe im Anhang). Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden die Hafengebiete (Sonderbauflächen Hafen) sowie die Innenstadt.

Insgesamt 1.234 ha Flächenpotenzial in der Hansestadt Lübeck

Die fokussierten Gebiete, in denen die Flächenpotenziale erhoben wurden, umfassen eine Fläche von insgesamt 1.234 ha und decken damit die gewerblichen Flächen sowie die gewerblichen Sonderbauflächen (großflächiger Einzelhandel, Ausbildungspark) in der Hansestadt Lübeck komplett ab.

Differenzierung der Flächenpotenziale nach Standorttypen

Die Flächenpotenziale sind aufgrund ihrer Standortfaktoren Standorttypen zuzuordnen, so dass eine nach Standortanforderungen und -affinitäten differenzierte Gegenüberstellung von Flächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen erfolgen kann.

Unterteilung in sieben verschiedene Standorttypen in der Hansestadt Lübeck

Für die Hansestadt Lübeck wurden sieben unterschiedliche Standorttypen definiert. Es hat sich dabei gezeigt, dass die einzelnen Gewerbegebiete durchaus Flächenpotenziale unterschiedlichen Standorttyps aufweisen. Eine Zuordnung des Standorttyps erfolgte daher auf der Ebene der einzelnen Potenzialflächen und nicht auf der Gebietsebene, dennoch haben

55 Vgl. hierzu Kapitel 9.

die einzelnen Gebiete gemäß ihrer Lage und ihrer vorherrschenden Standortqualitäten den Charakter bestimmter Standorttypen, denen diese zugeordnet werden können:

- Klassisches Gewerbegebiet
  - Klassisches Gewerbegebiet Eignung für Betriebe geringer und mittlerer Emission, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss < 3km, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen (> 1 ha)
  - Insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei
  - Gebiete: Padelügger Weg, Roggenhorst, Genin-Süd, Malmöstraße, Rapsacker, Geniner Straße, Dänischburg, Gleisdreieck, Glashüttenweg, Gewerbepark am Flughafen; Fischereihafen/Baggersand

- Klassisches Industriegebiet
  - Eignung für emissionsintensive Betriebe, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss < 3km, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen (> 1 ha)
  - Insbesondere geeignet für emittierendes Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe
  - Gebiete: Glashüttenweg, Roggenhorst, Genin-Süd, Herrenwyk, Posener Straße, Industriepark Schlutup

- Standort für hafenaffines Gewerbe
  - Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen, optimale bi- bzw. trimodale Anbindung
  - Eignung für „hafenaffines" Gewerbe, insbesondere Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe
  - Gebiete: Herrenwyk, Posener Straße, Seelandstraße, Skandinavienkai, Schlutup

- Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark
  - Eignung für nicht wesentlich störende, emissionsarme Betriebe, keine wesentlich störende oder verunstaltende Nutzungen in der Umgebung, Anspruch an Image und Umfeldgestaltung, ÖPNV-Erreichbarkeit
  - Insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen, tlw. sonstige Dienstleistungen, KFZ-, Groß-, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Forschung und Entwicklung, IuM-DIenstleistungen
  - Gebiete: Dänischburg, Villeroy & Boch, Bernsteindreher Weg, Herrendamm, Krummeck, Gleisdreieck, Gneversdorfer Weg, Herrenholz, Lohmühle, Ausbildungspark Blankensee

- Standorte für produzierendes Handwerk
  - wie klassisches Gewerbegebiet/Logistikstandort bzw. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (je nach Emissionsintensität des Betriebs), überregionale Verkehrsanbindung weniger bedeutend (regionaler Absatz), zusätzlich kleine Grundstückszuschnitte (< 1.500 qm) vorhanden bzw. entwickelbar

Tab. 5.1-1: Gewerbegebiete in der Hansestadt Lübeck im Fokus der Untersuchung

Gebietsbezeichnung	Gebietsgröße in ha	Vorherrschender Standorttyp
Ausbildungspark Blankensee	25,8	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark, Standort für prod. Handwerk
Bernsteindreherweg	10,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark, Standort für prod. Handwerk
Dänischburg	5,7	Klassisches Gewerbegebiet, Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Dräger Gewerbepark	15,5	Wissenschaftsstandort, integrierter urbaner Standort
Fischereihafen/Baggersand	10,1	Klassisches Gewerbegebiet
Geniner Straße	135,9	Klassisches Gewerbegebiet
Genin-Süd	96,3	Klassisches Gewerbegebiet, klassisches Industriegebiet, Standort für prod. Handwerk
Gewerbeflächenentwicklung Schlutup	10,1	Standort für prod. Handwerk
Gewerbepark am Flughafen	12,4	Klassisches Gewerbegebiet
Glashüttenweg	63,8	Klassisches Gewerbegebiet, klassisches Industriegebiet
Gleisdreieck	36,3	Klassisches Gewerbegebiet, Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Gneversdorferweg	3,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrendamm	4,9	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrenholz	38,8	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrenwyk	71,2	Klassisches Industriegebiet, Standort für hafenaffines Gewerbe
Hochschulstadtteil	12,2	Wissenschaftsstandort
Industriepark Schlutup	80,0	Klassisches Industriegebiet, Standort für prod. Handwerk
Krummeck	15,1	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Lohmühle	32,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Malmöstraße	34,1	Klassisches Gewerbegebiet
Neuhof	6,3	Standort für prod. Handwerk
Padelügger Weg	63,0	Klassisches Gewerbegebiet
Posener Straße	99,8	Klassisches Industriegebiet, Standort für hafenaffines Gewerbe
Rapsacker	13,3	Klassisches Gewerbegebiet
Roggenhorst	147,4	Klassisches Gewerbegebiet; klassisches Industriegebiet
Schlutup	23,5	Standort für hafenaffines Gewerbe
Seelandstraße	68,1	Standort für hafenaffines Gewerbe
Skandinavienkai	48,7	Standort für hafenaffines Gewerbe
Teerhofinsel	15,1	Standort für prod. Handwerk
Villeroy+Boch	33,4	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Fläche insgesamt	**1.234,0**	

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

- Insbesondere geeignet für Handwerksbetriebe aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe
- Gebiete: Genin-Süd, Neuhof, Industriepark Schlutup, Gewerbeflächenentwicklung Schlutup, Teerhofsinsel, Bernsteindreher Weg, Ausbildungspark Blankensee

■ Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte

- Kleine Flächen verfügbar, Büro- und Laborimmobilien, gutes Image, gute Umfeldqualität, gute ÖPNV-Erreichbarkeit, Zentrumsnähe, unmittelbare Nähe zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitfirmen
- Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, komplementäre unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen
- Gebiete: Hochschulstadtteil, Dräger-Gewerbepark

■ Integrierte urbane Standorte

- Überwiegend für Büros bzw. büroähnliche Nutzungen geeignet, Gutes Image, hohe Umfeldqualität, urbaner Charakter, keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, gute ÖPNV-Erreichbarkeit, geringe Zentrumsentfernung
- Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen
- Gebiete in Lübeck mit Flächenpotenzialen des Standorttyps: Dräger-Gewerbepark

Gewerbeflächenimmobilienportal der Hansestadt Lübeck (Symbion)

Basis zur Identifizierung des Gewerbeflächenangebotes ist zum einen das Gewerbeflächenimmobilienportal der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Symbion), in dem öffentliche und private Immobilienangebote erfasst sind. Für das Flächenangebot berücksichtigt wurden bebaute und unbebaute Grundstücke in den fokussierten Gewerbegebieten ab 1.000 qm. Nicht erfasst wurden reine Büroflächen.

Ermittlung des Flächenpotenzials auch aus der Brachflächen- und Baulückenerhebung

Zum anderen wurden Flächenpotenziale ab 1.000 qm aus der Brachflächen- und Baulückenerhebung der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH aufgenommen. In der Erhebung wurden Flächen erfasst, die

- unbebaut oder geringfügig bebaut sind, jedoch nicht dem Markt zur Verfügung stehen,
- nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt sind, jedoch bislang vom Eigentümer nicht vermarktet werden konnten,
- noch eine Restnutzung aufweisen (z. B. Nutzung als Lagerplatz oder als Parkplatz) jedoch im Sinne einer ökonomisch produktiven gewerblichen Nutzung als untergenutzt bezeichnet werden können.

Zu den identifizierten Flächen wurden die relevanten Informationen erhoben, die für die Aktivierung für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Wirtschaftsförderung notwendig sind. Diese betreffen neben Größe, Bebauung, Preis, Altlastensituation, Planungsrecht, Restriktionen, Erschließung, Störanfälligkeit der Umgebungsnutzung vor allem die Bestimmung der Nutzungseignung und Aktivierbarkeit der Fläche.

Inhalte der Erhebung

Für die identifizierten Flächen werden die quantitativen und qualitativen Informationen erfasst, die für die Aufgaben der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich sind. Dabei ist zu bemerken, dass für die einzelnen Flächen nicht alle Informationen im Rahmen des Gutachtens ermittelt werden konnten bzw. einige Informationen für einzelne Flächen unbekannt sind. Es wird zukünftig Aufgabe des Gewerbeflächenmonitorings sein, fehlende Informationen sukzessive zu erheben bzw. zu ermitteln.

Informationen für die Aktivierung des Flächenpotenzials

Neben Angaben zur Identifizierung der Flächen (Identifikationsnummern, Name des Gewerbegebietes und Adresse) wurden Informationen zu folgenden Merkmalen ermittelt:

- Gemarkung: Name der Gemarkung
- Flurstück: Nummer
- Grundbuch LüBl.: Nummer
- Eigentümer: Name des Eigentümers
- Eigentümerart: Unterscheidung nach privaten und öffentlichen (Stadt Lübeck, kommunale Gesellschaften, Landes- und Bundeseigentum) Eigentümer
- Vermarktung: Es wird festgestellt, ob die Fläche zum Verkauf steht
- Standorttyp: Einordnung der Nutzungseigenschaften der Fläche nach den benannten sieben Standorttypen
- Grundstücksfläche insgesamt: Flächengröße in qm
- Teilbarkeit: Bei Flächen ab 5.000 qm wird erfasst, ob die Fläche teilbar ist
- Preis: Gesamtpreis des Grundstücks/der Immobilie in €
- Preis pro m²: Quadratmeterpreis in € nach Angebot bzw. Bodenrichtwert bei fehlenden Angaben zum Preis
- F-Plan: Art der baulichen Nutzung nach dem F-Plan
- Festsetzung B-Plan: zulässige Nutzung gemäß Festsetzung im B-Plan oder Verfahren nach § 34 BauGB bei Flächen im Innenbereich bzw. Verfahren nach § 35 BauGB bei Flächen im Außenbereich, wenn kein B-Plan vorhanden ist
- B-Plan Nr.
- B-Plan Planungsstand
- Bebauung: Feststellung, ob die Fläche bebaut ist
- Art der Bebauung: Lagerhalle, Produktionsgebäude, Werkstatt, Büro, sonstige Gebäude
- Fläche in Gebäuden in qm
- derzeitige Nutzung: Grünland (unspezifisch), Grünland mit Gehölzen, Garten-/Kleingartennutzung, Baumbestand / Gehölzfläche, Brache (Ruderalvegetation), Landwirtschaft, Parkplatznutzung, Lagerfläche, Gebäudebestand, sonstige Nutzung
- Altlasten bzw. Altlastenverdacht
- Altlasten Untersuchungsstand: Es werden die Kenntnisse erfasst, ob eine Fläche auf Altlasten untersucht wurde bzw. ob Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind
- Naturschutzrechtliche Beschränkungen möglich: Erfassung der Kenntnisse möglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen im Zuge einer gewerblichen Nutzung
- Umfeld (Konfliktpotenzial): Erfassung der Kenntnis über mögliche Konfliktpotenziale im direkten Umfeld der Fläche durch Wohnnutzung oder Schutzgebiete, die zu Nutzungseinschränkungen führen können

- Innere Erschließung: Erfassung der Kenntnis einer inneren Erschließung des Grundstückes, insbesondere bei teilbaren Grundstücken von Bedeutung
- Äußere Erschließung: Erfassung der Kenntnis eines Anschlusses des Grundstücks an das Straßenverkehrsnetz
- Entfernung Autobahnanschluss im m
- Entfernung ÖPNV Haltstelle in m
- Topographie, Bodenbeschaffenheit: Erfassung der Kenntnis eventueller Schwierigkeiten bei eine Bebauung des Grundstücks aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Reliefs
- Nutzungsvorstellung Eigentümer: Erfassung der Kenntnis über Nutzungsvorstellungen des Eigentümers (bspw. eigene Erweiterungsfläche, Verkauf als SO Einzelhandelsfläche).
- Aktivierbarkeit: Einstufung des Aktivierungshemmnisses in gering, mittel und hoch nach dem im folgenden Unterkapitel beschriebenen Schema.

Kategorisierung der Aktivierbarkeit von Flächen

Aktivierungshemmnisse vor allem durch abweichende Preisvorstellungen der Verkäufer

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung von Potenzialflächen im Bestand sind Erkenntnisse zur Aktivierbarkeit der Flächen bzw. zu Aktivierungshemmnissen, um hieraus Handlungserfordernisse für die Wirtschaftsförderung und Stadtplanung abzuleiten. Hemmnisse bestehen vor allem in abweichenden Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer, planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich angestrebter Nutzungen, Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung von Flächen (insbesondere vor dem Hintergrund eines Altlastenverdachts bzw. tatsächlicher Kontaminationen), die einer kurzfristigen gewerblichen Nutzung der Potenzialflächen entgegen stehen. Aber auch die jeweiligen Standortbedingungen und Ausstattung der Flächen (Erschließung, Umfeld) können eine Vermarktung erschweren. Die Einordnung der Aktivierbarkeit erfolgt nach der Annahme, dass gewisse Standortbedingungen die Aktivierung von Flächen grundsätzlich begünstigen bzw. erschweren können. Die tatsächliche Eignung und Aktivierbarkeit ist jedoch im individuellen Einzelfall zu prüfen. Denn es kann durchaus passieren, dass Flächen trotz generell ungünstiger Standortbedingungen passgenau zur individuellen Nachfrage im Einzelfall sein können.

Ein grundlegendes Kriterium für die Aktivierbarkeit der Fläche ist, ob sie der Eigentümer dem Markt zur Verfügung stellt, d.h. ob die Fläche zum Verkauf bzw. Vermietung steht. Es wurden Des Weiteren verschiedene Arten von Hemmnissen identifiziert, die einer erfolgreichen Vermarktung von Flächen entgegenstehen können:

- Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer:
  - Vorhaltung der Fläche für eine Betriebserweiterung oder für eine erst längerfristig realisierbare Nutzungsidee
  - Überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer (Erwartungen hinsichtlich besserer wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche z.B. für den Wohnungsbau oder für großflächigen Einzelhandel)
  - Komplizierte oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse, mangelndes Interesse der Eigentümer an einer Vermarktung, fehlende Vermarktungs-Kompetenz
- Rechtliche Restriktionen:
  - Fehlendes Planungsrecht für bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen
  - Sonstige Restriktionen, die die Art der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit einschränken (z.B. Lärmschutz, Denkmalschutz, Wasserschutz)

- Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche:
  - Zeitlicher und/oder finanzieller Aufwand für die Schaffung von Planungsrecht und für andere Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Altlastenbeseitigung, Abriss etc.)
  - Kosten, die für den Erwerb und/oder die Entwicklung der Fläche bereits entstanden sind und wieder „hereingeholt" werden sollen, so dass eine Aktivierung für weniger zahlungskräftige Nutzungen abgelehnt wird
  - Fläche ist in der Bilanz des Eigentümers mit einem Buchwert eingestellt, der momentan auf dem Markt nicht realisierbar ist, eine Wertberichtigung wird jedoch gescheut
  - Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten für eine gewerbliche Grundstücksentwicklung zu marktfähigen Preisen fehlen oder sind nicht bekannt

- Passgenauigkeit der Fläche
  - Flächengröße, Teilbarkeit, Erweiterungspotenziale
  - Infrastrukturelle Erschließung, Engpässe für bestimmte Nutzungen
  - Bebauung

Bewertung der Aktivierungshemmnisse für das Flächenpotenzial

Auf der Grundlage der erfassten Informationen zu den Flächen wurden die Kriterien auf ihr Aktivierungshemmnis bewertet (vgl. Tab. 5.1–2):

1. Planungsrecht: Bewertet wird der Grad der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten gemäß der Festsetzung der zulässigen Nutzung nach dem B-Plan
2. Preis: Preis je qm in EUR. Ist kein Preis genannt, wird der Bodenrichtwert als Grundlage herangezogen
3. Altlasten: Altlasten bzw. Altlastenverdacht wird dann bewertet, wenn Kenntnisse hierzu vorliegen
4. Naturschutz: Bewertet werden mögliche Einschränkungen der Nutzung aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktionen auf der Fläche
5. Umfeldsensibilität: Bewertet werden mögliche Einschränkungen der Nutzung aufgrund sensibler Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (Wohngebiet, Schutzgebiet)
6. Innere Erschließung: Bewertet wird das Vorhandensein einer inneren verkehrlichen Erschließung
7. Äußere Erschließung: Bewertet wird der verkehrliche Anschluss der Fläche an das Straßennetz
8. Autobahnanbindung: Bewertet wird die Entfernung zur Autobahn
9. ÖPNV: Bewertet wird die Entfernung zur nächsten Haltestelle des ÖPNV
10. Teilbarkeit: Bewertet wird die Möglichkeit einer Teilung von Flächen von min. 5.000 qm, also der flexiblen Anpassung an eine potenzielle Nachfrage
11. Bebauung: Bewertet wird das Vorhandensein von Gebäuden
12. Topographie, Bodenbeschaffenheit: Bewertet werden Nutzungseinschränkungen bzw. besondere bauliche Anforderungen aufgrund der Topographie und/oder der Bodenbeschaffenheit auf der Fläche

Einteilung des Aktivierungshemmnisses in gering, mittel und hoch

Die einzelnen Kriterien sind nach dem Grad des Aktivierungshemmnis in gering, mittel und hoch mittels Punkten (0 für gering, 1 für mittel und 2 für hoch) eingestuft. Eine Gesamtbewertung des Aktivierungshemmnisses nach Punkten wird wie folgt vorgenommen:

- Geringes Aktivierungshemmnis bei bis zu 1/3 der max. zu vergebenen Punktezahl (Anzahl der bewerteten Kriterien multipliziert mit 2)
- Mittleres Aktivierungshemmnis bei über 1/3 bis 2/3 der max. zu vergebenen Punktezahl
- Hohes Aktivierungshemmnis bei über 2/3 der max. zu vergebenen Punktezahl

Das Merkmal „Vermarktung" geht gesondert in die Bewertung des Aktivierungshemmnisses ein: Allein die Tatsache, dass eine Fläche nicht vermarktet wird, d.h. derzeit nicht zum Verkauf steht, bedeutet ein hohes Aktivierungshemmnis für die Fläche, auch wenn die standörtlichen und planungsrechtlichen Bedingungen zur Aktivierung der Fläche günstiger sind.

Tab. 5.1-2: Einstufung des Aktivierungshemmnisses

Kriterium	Gering (0 Punkte)	Mittel (1 Punkt)	Hoch (2 Punkte)
Planungsrecht: Festsetzung der zulässigen Nutzung	GI	GE	SO, MI und andere
Preis	<= 40 EUR	über 40 bis 70 EUR	> 70 EUR
Altlasten bzw. Altlastenverdacht vorhanden	Nein		Ja
Naturschutzrechtliche Restriktionen möglich	Nein		Ja
Umfeldsensibilität: Wohnnutzung, Schutzgebiet im Umfeld	Nein		Ja
Innere Erschließung	Vorhanden bzw. nicht notwendig		Nicht vorhanden bzw. notwendig
Äußere Erschließung	Vorhanden		Nicht vorhanden
Entfernung Autobahnanschluss	<= 3 km	über 3 bis 5 km	> 5 km
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	<= 300 m	über 300 bis 500 m	> 500 m
Teilbarkeit (Bewertung bei Flächen ab 5.000 qm)	Möglich		Nicht möglich
Bebauung	Nein		Ja
Topographie, Bodenbeschaffenheit	Keine Einschränkungen		Besondere Anforderungen

Hinweis zum Planungsrecht: Bei Flächen nach § 34 wird nach Absprache mit der Stadtplanung das Planungsrecht nicht in die Bewertung einbezogen. Bei GI-Flächen werden praktische Einschränkungen, die sich aus einer möglichen Vorhaltung von Flächen zugunsten bestimmter Betriebe ergeben, unberücksichtigt gelassen. SO-Flächen weisen ein hohes Aktivierungshemmniss auf, da es sich bei diesen zum größten Teil um Flächen für großflächigen Einzelhandel in Genin-Süd handelt, die so derzeit nicht umgesetzt werden können.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

5.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung

5.2.1 Flächenangebot insgesamt

Genin-Süd mit den größten unbebauten Flächenpotenzialen, ...

Es wurden 150 Flächen in den 30 Gewerbegebieten identifiziert, die insgesamt 315 ha umfassen. Weniger als die Hälfte – 71 Flächen mit insgesamt 142 ha – stehen dem Markt zur Verfügung und werden zum Verkauf angeboten. Ein Großteil dieser Flächen (103 ha) sind unbebaut. Die größten unbebauten Flächenpotenziale in der Vermarktung stehen in Genin-Süd zu Verfügung (21 ha), gefolgt vom Gewerbegebiet Seelandstraße (15 ha), Herrenwyk (14 ha), Gewerbepark am Flughafen (12 ha) und Skandinavienkai (11 ha) (vgl. Tab. 5.2.1-1).

...aber auch mit den größten Flächen, die nicht in der Vermarktung sind

Von den 173 ha Gewerbefläche, die derzeit nicht vermarktet werden, sind 117 unbebaute Flächen, die zu knapp zwei Drittel allein auf die Gebiete Genin-Süd (29 ha) und Industriepark Schlutup (48 ha) entfallen. Hierbei handelt es sich zum einen in Genin-Süd um die ungenutzten SO-Flächen für den Einzelhandel sowie um Reserveflächen von Unternehmen, zum anderen sind es im Industriepark Schlutup die zwischenzeitlich bewaldeten Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik.

Tab. 5.2.1-1: Gewerbeflächenpotenziale in den Gewerbegebieten (in ha)

Standorttyp*			Insgesamt	in der Vermarktung (71 Flächen)			nicht in der Vermarktung (79 Flächen)		
1.	2.			Insgesamt	unbebaut	bebaut	Insgesamt	unbebaut	bebaut
Ha		Schlutup	3,6	2,4		2,4	1,2	0,4	0,8
Ha		Seelandstraße	24,1	15,1	15,1		9,0	9,0	
Ha		Skandinavienkai	16,9	10,6	10,6		6,3		6,3
In	Ha	Herrenwyk	23,9	18,3	13,5	4,8	5,6	5,6	
In	Ha	Posener Straße	20,3	3,6	0,4	3,2	16,6	0,2	16,4
Gw	In	Genin-Südwest	44,4	15,7	15,7		28,6	28,6	
Gw	In	Glashüttenweg	9,5	3,1		3,1	6,4	2,8	3,6
Gw	In	Roggenhorst	20,6	8,4	5,7	2,7	12,2	6,8	5,4
Gw		Fischereihafen/ Baggersand	10,1				10,1		10,1
Gw		Geniner Straße	14,3	8,8	6,0	2,8	5,4	2,9	2,6
Gw		Gewerbepark am Flughafen	12,1	12,1	12,1				
Gw		Malmöstraße	0,9	0,9		0,9			
Gw		Padelügger Weg	17,3	12,8	9,0	3,8	4,5	3,2	1,3
Gw		Rapsacker	0,2				0,2		0,2
Gw	Gp	Gleisdreieck	0,8				0,8	0,8	
Gp	Gw	Dänischburg	3,6	3,6	3,6				
Gp		Gneversdorferweg	0,3	0,3	0,3				
Gp		Herrendamm	1,4	1,4	1,4				
Gp		Lohmühle	7,9	6,9	3,6	3,3	1,0		1,0
Gp		Villeroy+Boch	8,1				8,1		8,1
Gp	pH	Bernsteindreherweg	4,4				4,4	4,4	
pH	In	Industriepark Schlutup	51,1	3,4	1,2	2,2	47,7	47,7	
ph		Genin-Südost	9,9	9,9	4,8	5,1			
pH		Gewerbeflächenentw. Schlutup	4,2				4,2	4,2	
pH		Teerhofinsel	0,3				0,3	0,2	0,2
Wi	uS	Dräger Gewerbepark	4,9	4,9		4,9			
		Insgesamt	315,1	142,4	103,0	39,4	172,7	116,8	55,9

* Vorherrschender Standorttyp: Gw = klassisches Gewerbegebiet, In = klassisches Industriegebiet, Ha = Standort für hafenaffines Gewerbe, Gp = Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, pH = Standort für produzierendes Handwerk, uS = integrierter urbaner Standort, Wi = Wissenschafts- und Technologiestandort

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

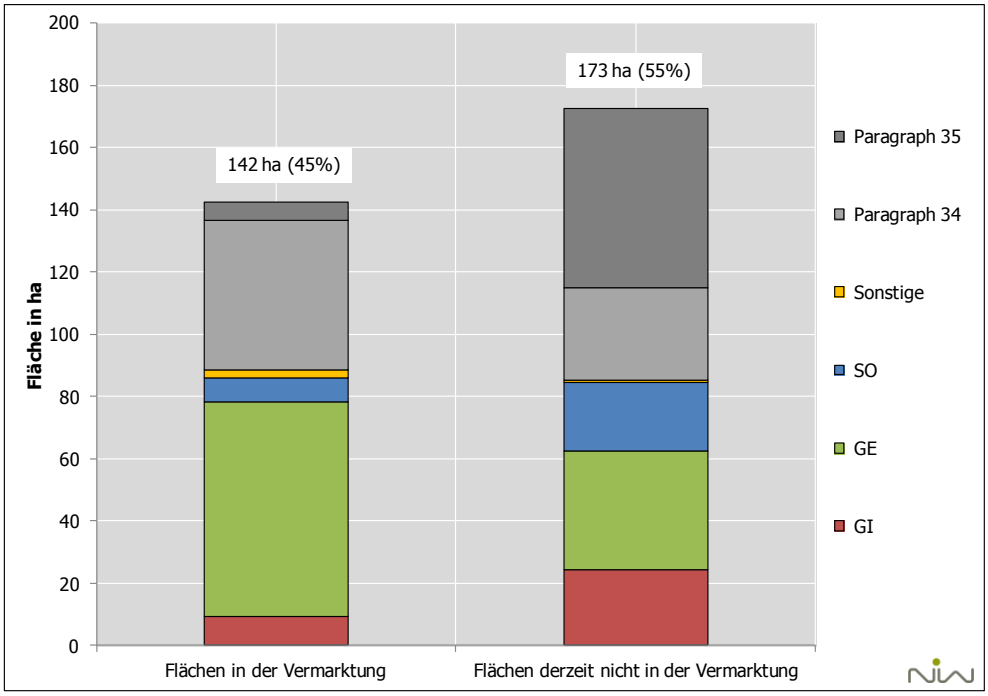
Kein Aktivierungshemmnis durch das Fehlen eines Bebauungsplanes...

Insgesamt sind 45 % der Flächenpotenziale GE und GI Flächen: 107 ha GE und 34 ha GI (vgl. Abb. 5.2.1–1). Des Weiteren sind 9 % bzw. 30 ha der Potenzialfläche Sonderbaufläche für den (Fach- bzw. nicht zentrenrelevanten) Einzelhandel. Für gut 45 % der Flächenpotenziale besteht keine Festsetzung der Nutzungsart aufgrund fehlender Bebauungspläne. In diesen Fällen kann eine Nutzung gemäß § 34 BauGB „Zulassung von Vorhaben im Innenbereich" erfolgen. Die Stadtplanung der Hansestadt Lübeck sieht im Fehlen eines B-Plans kein explizites Aktivierungshemmnis und verweist auf die Möglichkeiten einer Flächennutzung im Rahmen der Zulässigkeit gemäß Paragraph 34. Andere Nutzungsarten (MI, WA, Grün- und Sportflächen, Gemeindebedarf) haben mit rund 3 ha einen Anteil von 1 % an den Flächenpotenzialen. Insbesondere auf diesen Flächen ist die Aktivierbarkeit für eine gewerbliche Nutzung besonders schwer. Dies muss jeweils nach Einzelfall unter Betrachtung der jeweiligen Umstände abgewogen werden.

...durch die Nutzung des §34

Von den 142 ha Gewerbefläche in der Vermarktung entfallen 69 ha auf GE-Flächen und 9 ha auf GI-Flächen. 8 ha sind Sonderbauflächen und 55 ha sind Flächen ohne Bebauungsplan, die gemäß § 34 zu entwickeln sind. 60 ha sind Flächen im öffentlichen Besitz, von denen zwei Drittel im Eigentum der KWL GmbH ist. Diese Flächen sind fast ausschließlich unbebaut. Die privaten Flächen in der Vermarktung teilen sich zu fast gleichen Teilen von jeweils 40 ha auf bebaute und unbebaute Flächen auf (vgl. Abb. 5.2.1-1).

Abb. 5.2.1-1: Gewerbeflächenpotenziale nach Festsetzung der Nutzung*



* Verfahren nach § 34 bzw. § 35 BauGB auf den Flächen, für die keine Festsetzung vorgenommen wurde

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

Der Großteil des Flächenpotenzials hat einen Quadratmeterpreis von 40-70 Euro

Die unbebauten Flächen in der Vermarktung haben einen (gewichteten) durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 56 EUR. Fast ein Viertel des Flächenangebotes hat einen Quadratmeterpreis bis zu 40 EUR, weitere 30 % liegt in der Klasse bis 60 EUR, was dem langjährigen Durchschnitt des Gewerbeflächenpreises in der Hansestadt Lübeck entspricht (vgl. Tab. 5.2.1–2). Knapp die Hälfte des Flächenangebotes hat einen Quadratmeterpreis über 60 EUR, wenngleich ein Großteil davon einen Preis von weniger als 70 EUR je qm hat (Genin-Süd, Skandinavienkai) (vgl. Tab. 5.2.1-2).

Tab. 5.2.1-2: Flächenangebot unbebauter Flächen in der Vermarktung nach Preisgrößenklasse

	Fläche in ha	Anzahl der Flächen	Anteil in %
bis 40 €	24,9	4	24,1
bis 60 €	30,1	15	29,2
bis 80 €	43,3	13	42,0
bis 100 €	2,3	4	2,2
über 100 €	2,4	3	2,4
Gesamtergebnis	**103,0**	**39**	**100,0**

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

5.2.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit

Fokus auf Flächen in der Vermarktung

Flächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen, d.h. nicht zum Verkauf angeboten werden, sind zunächst grundsätzlich nicht aktivierbar. Daher wird im Folgenden der Fokus vor allem auf die am Markt angebotenen Flächen gelegt, die zunächst grundsätzlich verfügbar sind.

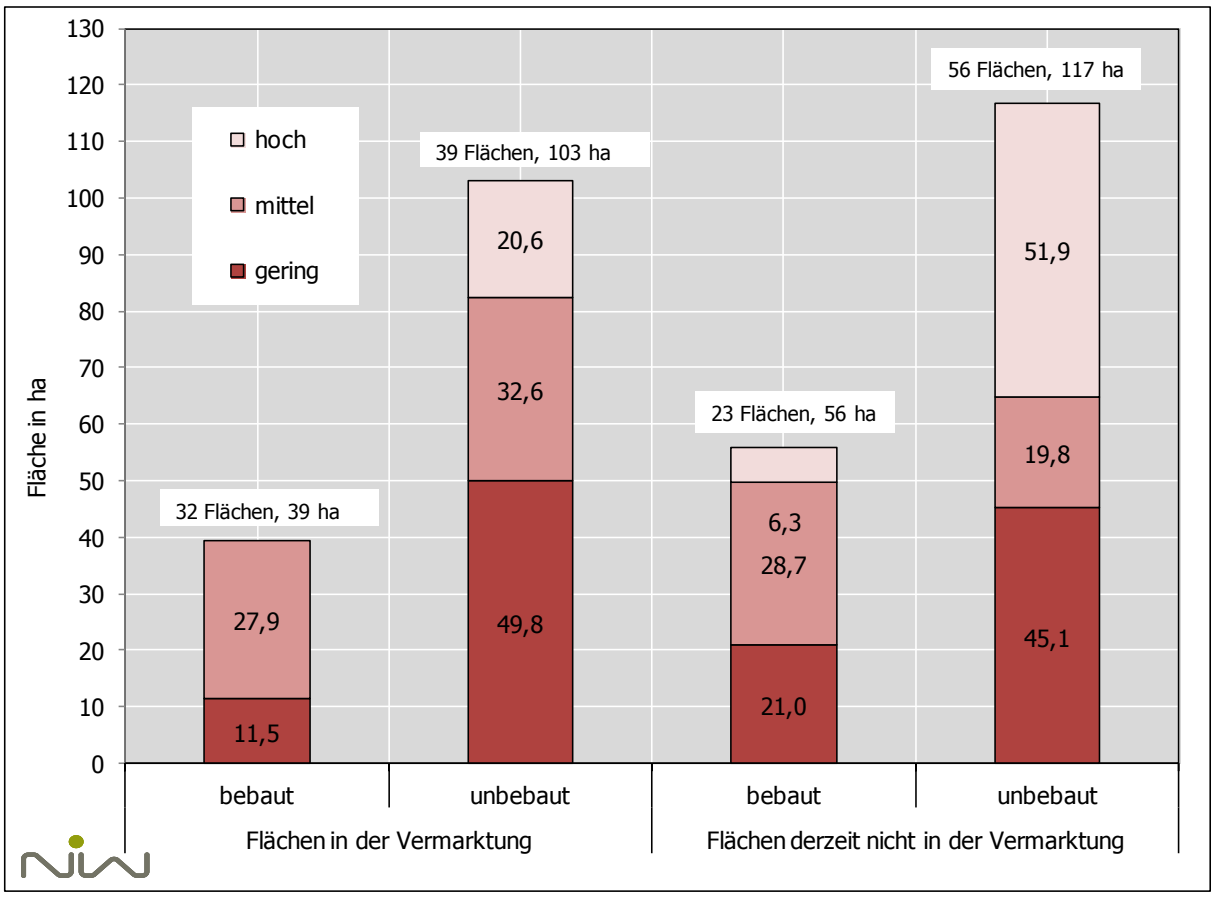
Die 142 ha in der Vermarktung stehenden Gewerbeflächen haben überwiegend geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse. Unter der bebauten Fläche (39 ha) sind keine Flächen mit hohem Aktivierungshemmnis vorhanden (vgl. Abb. 5.2.2-1).

Bei den unbebauten Flächen (103 ha) haben zwei Flächen mit insgesamt 20,6 ha ein hohes Aktivierungshemmnis. Dies sind ungünstig erschlossene große Flächen in rückwärtiger Lage in den Gewerbegebieten Seelandstraße und Geniner Straße, auf denen zudem mit naturschutzrechtlichen Restriktionen zu rechnen ist.

Bei den derzeit nicht vermarkteten und daher nicht aktivierbaren Flächen zeigt sich auf der Grundlage der Bewertung der Standortbedingungen, dass jeweils mehr als die Hälfte der bebauten und unbebauten Flächen aufgrund ihrer Standortqualität geringe und mittlere Aktivierungshemmnisse aufweisen. Dieses Reservepotenzial kann jedoch nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden. Allein 20 ha der unbebauten, derzeit nicht vermarkteten Flächen mit geringen und mittleren Aktivierungshemmnissen sind Erweiterungsflächen von Unternehmen, die zumindest mittelfristig dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden.

Knapp 52 ha der unbebauten und derzeit nicht vermarkteten Flächen sind bewaldete Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik Schlutup, die den Gewerbegebieten Industriepark und Gewerbeflächenentwicklung Schlutup entsprechen. Eine zukünftige Entwicklung weiterer Flächen für gewerbliche Nutzungen erscheint vor allem aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken sowie der Altlastensituation auf dem ehemaligen Rüstungsstandort als ausgesprochen schwierig bis unmöglich.

Abb. 5.2.2-1: Gewerbeflächenpotenziale nach Aktivierbarkeitshemmnissen



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

5.2.3 Flächenangebot nach Standorttypen

Einordnung des Flächenangebotes...

Eine wesentliche Information für die Gewerbeflächenpolitik ist im Zusammenhang mit der Prognose der zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage die Eignung des Flächenangebotes für bestimmte Nutzungen entsprechend ihrer Einordnung nach Standorttyp [56].

Tab. 5.2.3-1: Gewerbeflächenpotenziale in der Vermarktung nach Standorttypen und Größenklassen

	Summe von Grundstücksfläche insgesamt, in ha							Anzahl der Flächen
	Klassisches Gewerbegebiet	Klassisches Industriegebiet	Standort für hafenaffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	Integrierter urbaner Standort	Insgesamt	
bis 0.15 ha	0,4					0,1	0,5	4
bis 0,3 ha	6,5	3,3	1,6	1,3			12,6	17
bis 0,5 ha	4,3	2,9		5,3	1,2		13,6	10
bis 1 ha	1,9			0,3			2,2	10
bis 2 ha	2,0		0,4				2,3	6
bis 5 ha	29,2	7,1	7,1	2,3	7,0	8,1	60,8	18
über 5 ha	35,2		15,1				50,3	6
Gesamtergebnis	79,4	13,2	24,2	9,2	8,2	8,2	142,4	71
Durchschnittliche Flächengröße, in ha	1,8	1,7	4,0	1,2	2,7	2,7	2,0	
Anteil der Flächen, in %								
teilbar	56,5	32,5	29,3	65,6	58,6	38,6	49,3	
nicht teilbar	5,0	19,0	62,4	8,4	0,0	0,0	15,7	
Teilbarkeit unbekannt	38,5	48,5	8,3	26,0	41,4	61,4	35,0	

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

...auf Ebene der Potenzialfläche

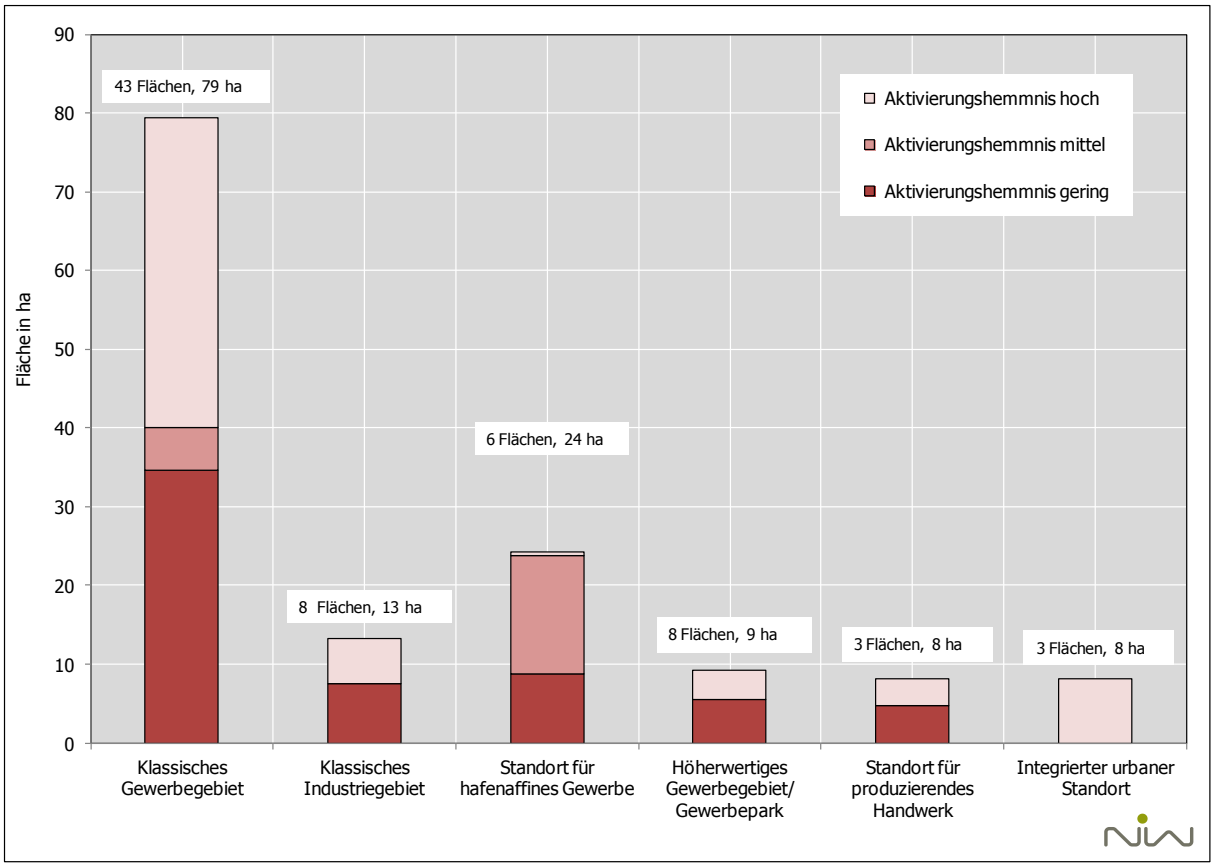
Die Einordnung erfolgte auf Ebene der Potenzialflächen, da es in den Gewerbegebieten der Stadt Flächen unterschiedlicher Nutzungseignung gibt. Auf der Basis dieser Einordnung entfällt die Hälfte des vermarkteten Angebotes auf Flächen mit Eigenschaften, die einem klassischen Gewerbegebiet entsprechen. 45 ha der insgesamt 79 ha dieses Standorttyps sind GE-Flächen, für rund 27 ha liegt kein Bebauungsplan vor bzw. erfolgt eine Nutzung der Flächen gemäß § 34. Diese Flächen haben fast ausschließlich ein geringes oder mittleres Aktivierungshemmnis. Allein die ehemalige Bahnfläche im Gewerbegebiet Geniner Straße hat ein hohes Aktivierungshemmnis aufgrund der Erschließungssituation sowie möglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen (vgl. Abb. 5.2.3–1).

8 ha GI-Fläche

Fast 13 ha haben Eigenschaften für eine industrielle Eignung, davon jedoch lediglich 8 ha auch eine Festsetzung für eine industrielle Nutzung (GI-Flächen). 6 ha sind GE-, SO- und sonstige Flächen im Außenbereich im Gewerbegebiet Herrenwyk.

56 Für die Klassifizierung der Standorttypen vgl. Kapitel 5.1.

Abb. 5.2.3-1: Gewerbeflächenpotenziale in der Vermarktung nach Standorttypen



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

24 ha hafenaffines Gewerbe

Für hafenaffines Gewerbe eignen sich 24 ha des Gewerbeflächenpotenzials in den Gewerbegebieten Posener Straße, Seelandstraße und Skandinavienkai. Davon haben 15 ha der Fläche ein hohes Aktivierungshemmnis (Erschließungssituation sowie mögliche naturschutzrechtliche Restriktionen auf einer Fläche im Gewerbegebiet Seelandstraße).

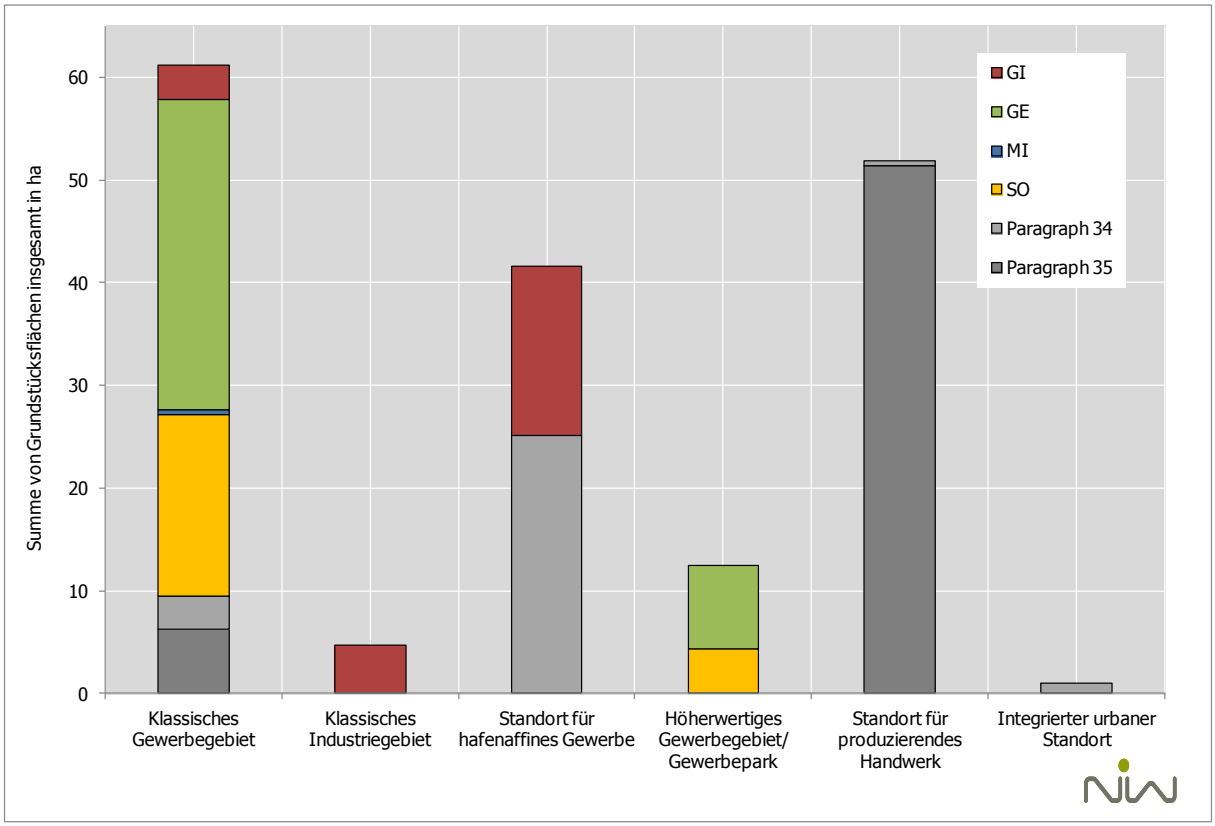
Jeweils zwischen 8 und 9 ha Flächenpotenzial in den übrigen Standorttypen

Zwischen 8 und 9 ha betragen jeweils die Flächenpotenziale für die drei anderen Standorttypen. Während sich die Flächen der Typen „höherwertiges Gewerbegebiet" sowie „integrierter urbaner Standort" auf mehrere Gebiete in der Stadt verteilen (z.B. Lohmühle, Herrendamm, Geneversdorfer Straße, Dänischburg), beschränken sich die Potenziale für das produzierende Handwerk auf den Industriepark Schlutup und Genin-Süd. Die Flächen in dem Gewerbegebiet Genin-Süd, das vornehmlich ein klassisches Gewerbegebiet mit einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss) ist, sind solche, die über die Kronsforder Landstraße erschlossen sind und somit die Autobahnanbindung so ungünstig ist (über Kronsforder Landstraße, Malmöstraße, Baltische Alle), dass sie für Nutzungen eines klassischen Gewerbegebietes nur bedingt geeignet sind.

Mangel an Standorten für forschungs- und wissensintensive Unternehmen

Ein Engpass sind Standorte für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe. Lediglich der Dräger Gewerbepark, der als integrierter urbaner Standort eingeordnet ist, kann Anforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen erfüllen. Der Standort eignet sich vor allem für Unternehmen der Life-Science-Branche bzw. der Medizintechnik aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Unternehmensteilen von Dräger. Flächenpotenziale in unmittelbarer

Abb. 5.2.3-2: Derzeit nicht zur Vermarktung stehende Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen und Art der festgesetzten Nutzung



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen (Uni Lübeck, FH Lübeck, Fraunhofer etc.) sind derzeit nicht mehr verfügbar [57].

80% aller verkauften Flächen sind nicht größer als 5.000 qm

Fast ein Viertel der Flächen sind kleine Flächen bis 3.000 qm Größe, weitere 8 % der Flächen haben bis zu 5.000 qm. In der Vergangenheit waren allerdings 80 % aller verkauften Flächen zwischen 1998 und 2010 nicht größer als 5.000 qm (vgl. Tab. 5.2.3–1 sowie Tab. 4.1.1–1). Dieser Engpass besteht vor allem in den Standorttypen, in denen vornehmlich eine Nachfrage nach kleinen Flächen zu erwarten ist (höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für produzierendes Handwerk, integrierter urbaner Standort). Die Aktivierbarkeit von Flächen in diesen Gebieten erhöht sich durch die Möglichkeit der Teilbarkeit der Flächen (bei Flächen ab 5.000 qm). Dies ist, mit Ausnahme an integrierten urbanen Standorten, für den größten Teil der Fläche möglich. Bei vielen Flächen liegt diese Information jedoch nicht vor.

Geringe Flächenpotenziale in klassischen Gewerbegebieten

Die Gewerbeflächenpotenziale, die aktuell nicht dem Markt zur Verfügung stehen, verteilen sich vor allem auf klassische Gewerbegebiete (60 ha; insbesondere Genin-Süd, Roggenhorst und Skandinavienkai), Standorte für hafenaffines Gewerbe (42 ha; insbesondere Posener Straße, Fischereihafen/Baggersand und Seelandstraße) sowie Standorte für produzierendes Handwerk (52 ha), die jedoch fast ausschließlich auf die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup entfallen (vgl. Abb. 5.2.3–2).

57 Vgl. auch Kapitel 5.2.4.

5.2.4 Flächenangebot in den Clustern

Unternehmen der Branchenclustern Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien sind unterschiedlich auf die jeweiligen Standorttypen fokussiert, entsprechend unterschiedlich eindeutig sind die Aussagen zum Flächenangebot:

Ernährungswirtschaft

- In der Ernährungswirtschaft liegt der Schwerpunkt der Clusterunternehmen im Verarbeitenden Gewerbe, insbesondere in der Nahrungsmittelproduktion aber auch im Zulieferbereich wie bspw. der Maschinenbau für die Nahrungsmittelindustrie oder die Verpackungsindustrie. Für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich werden vor allem klassische Gewerbegebiete, zum Teil auch klassische Industriegebiete benötigt, die im entsprechenden Umfang zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 5.2.3–1).

Gesundheitswirtschaft

- Die Gesundheitswirtschaft ist zum einen als produzierende Branche im Bereich der Life-Science-Industrie zu betrachten, zum anderen ist es der Bereich der Gesundheitsdienstleistungen, dem zukünftig ein großes Wachstumspotenzial prognostiziert wird:

Life-Science-Industrie

  - In der Life-Science-Industrie liegt der Schwerpunkt vor allem in der Medizintechnik. Flächenpotenziale bestehen hier im Dräger Gewerbepark mit dem Vorteil der unmittelbaren Nähe zu Unternehmensteilen von Dräger. Doch auch Flächen in höherwertigen Gewerbegebieten eignen sich für Betriebe der Life-Science-Industrie. Im Umfeld der Universitätsklinik und der Fraunhofer-Einrichtung für Marine Biotechnologie – potenzielle Inkubatoren für Ausgründungen und Ansiedlungen – sind jedoch keine Flächenpotenziale vorhanden. Dies ist ein potenzieller Entwicklungsengpass für die Life-Science-Branche.

Gesundheitsdienstleistungen

  - Im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen entfällt ein großer Anteil des zukünftigen Wachstumspotenzials vor allem auf ambulante Dienste der Gesundheitsversorgung und Pflege. Diese wohnortnahen Dienstleistungen entwickeln sich insbesondere im Umfeld von Wohngebieten. Besondere Formen wie bspw. Ärztehäuser, Polikliniken aber auch Pflegeheime lassen sich hingegen durchaus auch in Gewerbegebieten nieder (wie aktuell z.B. Gneversdorfer Weg und Herrendamm). Hierfür kommen jedoch nur Flächen in Gewerbepark ähnlichen Gebieten mit einem nicht störenden Umfeld in Frage, die knapp 9 ha des Flächenangebotes vermarkteter Flächen umfassen (Dänischburg, Lohmühle, Gneversdorfer Weg und Herrendamm).

Logistikbranche

- Flächen für die Logistikbranche sind vor allem in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten zu finden, die einen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn haben. Im Fokus stehen hier vor allem Genin-Süd und Roggenhorst, aber auch Flächen im Padelügger Weg sind eingeschränkt für Logistikbetriebe geeignet. Im Zusammenhang mit weiteren Verkehrsträgern stehen die Flächen an den Hafenstandorten, insbesondere am Skandinavienkai als bedeutendsten Hafen innerhalb des Stadtgebietes, im Fokus zukünftiger Entwicklungen in der Logistikbranche.

Informations-, Medien- und Kreativwirtschaftbranche

- Unternehmen der Informations-, Medien- und Kreativwirtschaft bevorzugen vor allem integrierte urbane Standorte, Standorte in höherwertigen Gewerbegebieten und Gewerbeparks sowie Wissenschafts- und Technologiestandorte. Als integrierter urbaner Standort steht lediglich der Dräger Gewerbepark zur Verfügung, auch Flächen an der Kaikante sind aber durchaus geeignet. Flächenpotenziale an Wissenschafts- und Technologiestandorten bestehen demgegenüber nicht. Auch wenn Mischgebiete nicht Gegenstand dieser Untersuchung sind, wäre beispielsweise auch die nördliche Wallhalbinsel ein geeigneter Standort. Vielfach nutzen kleine Unternehmen dieser Branche auch Potenziale im unmittelbaren Umfeld von Wohngebieten, ebenso wie bspw. Rechtsanwälte, Architekten, Werbeagenturen oder ambulante Gesundheitsdienstleister. Für produzierende Betriebe dieses Clusters (Druckereien, Hersteller von Geräten etc.) eignen sich wiederum die klassischen Gewerbe- und Industriegebiete.

Erneuerbare Energien

- Der Branchencluster Erneuerbare Energien ist von der Anzahl der Unternehmen sehr klein und weist lediglich im Bereich Windkraft eine kritische Masse an Clusterunternehmen auf. Geeignete Standorte in Lübeck sind entsprechend der Ausrichtung der Unternehmen zu differenzieren:

- für produzierende Betriebe eignen sich die Flächenpotenziale in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. In Verbindung mit dem Transport der hergestellten Anlagen eignen sich vor allem hafennahe Standorte.
- Forschung und Entwicklung findet vor allem im Umfeld der entsprechenden Forschungseinrichtungen (FH Lübeck) statt. Hier stehen derzeit keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Verfügung.
- Unternehmensdienstleister der Konstruktion und Projektierung suchen vor allem die Nähe zu bestehenden produzierenden Unternehmen. Hier können keine eindeutigen regionalen Schwerpunkte festgemacht werden.
- Lübeck eignet sich als Offshore-Hafen für die geplanten Anlagen in der Ostsee. Insofern sind sämtliche hafennahe Flächen, vor allem aber das Gewerbegebiet Skandinavienkai als Standort für Produktions-, Transport- und Wartungstätigkeiten für Offshore-Windanlagen geeignet.

5.3 Gewerbeflächen im Lübecker Umland

Konkurrenz um Unternehmensansiedlung zwischen der Hansestadt Lübeck und den Umlandgemeinden

In der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Region spielt auch das Umland mit seinem Gewerbeflächenangebot eine entscheidende Rolle. Zum einen stehen die Umlandstädte und –gemeinden im Wettbewerb zur Hansestadt Lübeck um Unternehmensansiedlungen. Zum anderen ist das regionale Gewerbeflächenangebot auch komplementär zu betrachten und dient der Diversifizierung des Angebotsportfolios. In dem Maße, in dem die Zentralität und Urbanität und die damit verbundenen Standortvorteile wie örtliches Arbeitskräftepotenzial, vorhandene Verwaltungsfunktionen, Nähe zu Unternehmen und zu Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, urbane Lebensqualität und Repräsentativität sowie eine dichtere ÖPNV-Erschließung weniger bedeutend für Unternehmen werden, steigt die Bedeutung der Faktorkosten. Diese Unternehmen suchen zunehmend periphere Standorte mit geringeren Bodenpreisen und Realsteuern, die sie vor allem im Umland der städtischen Agglomeration Lübeck finden. Idealtypisch werden so Potenziale insbesondere für forschungs- und wissensintensive Unternehmen frei, die Standorte innerhalb städtischer Agglomerationen bevorzugen.

Ermittlung der Gewerbeflächenpotenziale im Umland

In die Betrachtung der Gewerbeflächenpotenziale im Umland wurden ausgewählte Standorte in den benachbarten Kreisen Nordwestmecklenburg, Ostholstein, Stormarn und Segeberg einbezogen. Aufgenommen wurden lediglich freie Gewerbeflächen in der Vermarktung. Geplante Gewerbeflächenausweisungen und Vorschauflächen wurden nicht betrachtet. Die Daten wurden über die jeweilige Wirtschaftsförderung der Städte und Gemeinden ermittelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es sich hierbei um überwiegend öffentliche Flächen handelt.

Insgesamt 200 ha

Insgesamt stehen in den ausgewählten Städten und Gemeinden der Umlandkreise aktuell 200 ha Gewerbefläche zu durchschnittlich 35 EUR je qm [58] zur Verfügung. Zum Vergleich: in Lübeck gibt es ein Flächenangebot von 103 ha unbebaute Gewerbefläche in der Vermarktung zu durchschnittlich 56 EUR je qm (vgl. Tab. 5.3–1 sowie Karte 5.3–1). Das Gewerbeflächenangebot an unbebauten Flächen mit geringem Aktivierungshemmnis in der Hansestadt beträgt sogar nur knapp 50 ha.

58 Gewichtetes Mittel der Flächen mit Preisangaben.

Tab. 5.3-1: Gewerbeflächenpotenziale im Lübecker Umland

Stadt / Gemeinde	Gewerbegebiet	Nutzungs-ausweisung	Freie Fläche in ha	Preis pro m²	Summe Landkreis
Selmsdorf	An der Trave	GE	20,0	20,00 €	Nordwestmecklenburg 54 ha
	Herrenwieker Camp / Krempelmoor	GE	10,0	ab 20,00 €	
Lüdersdorf		GE/GI	1,3	34,00 €	
Schönberg	Sabower Höhe, 1. Bauabschnitt		5,8	18,50 €	
Upahl	An der Silberkuhle	GE/GI	16,7	20,00 €	
Eutin/ Süsel	Holsteinische Schweiz	GE	8,0	29,00 €	Ostholstein 16 ha
	Röntgenstraße	GE/GI	0,4	110,00 €	
Neustadt i. Osth.	Neustädter Bucht	GE	1,4	35,50 €	
Gleschendorf		GE	0,4	31,00 €	
Ahrensbök	Barghorst	GE	1,5	26,00 €	
Ratekau	Ernst-Abbe-Straße	GE	2,4	43,00 €	
Stockelsdorf	Brandenbrooker Weg	GE	0,6	37,00 €	
Bad Schwartau			1,0		
Reinfeld	Reinfeld/Stubbendorf	GE	29,0		Stormarn 98 ha
Bad Oldesloe		GE	56,6		
Bargteheide		GE/SO	12,0		
Bad Segeberg	Rosenstraße	GE	2,8	35,00 €	Segeberg 35 ha, davon 29 ha Konversionsfläche
	Kieler Straße	GI	2,9		
	Ehem. Lettow-Vorbeck-Kasernen	*GE*	*29,0*		
Insgesamt			201,7	*35,50 €*	

Quelle: Wirtschaftsförderung der jeweiligen Kommunen, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Erhebungsstand: 31.3.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Große Gewerbeflächen-potenziale in LK Stormarn

Die größten Potenziale bestehen im Landkreis Stormarn mit fast 100 ha, allen voran in Bad Oldesloe mit gut der Hälfte des Angebotes im Landkreis. Die Standorte im Landkreis Stormarn besitzen aufgrund der Nähe zu Hamburg und der Lage entlang der A 1 eine hohe Lagegunst.

Ein Viertel des Umlandpotenzials im LK Nordwestmecklenburg

Ein Viertel des Umlandpotenzials entfällt auf den Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem größten Angebot in Selmsdorf (30 ha). Die Gewerbeflächenpreise im Landkreis Nordwest-mecklenburg sind mit durchschnittlich gut 20 EUR je qm die geringsten im Lübecker Um-land.

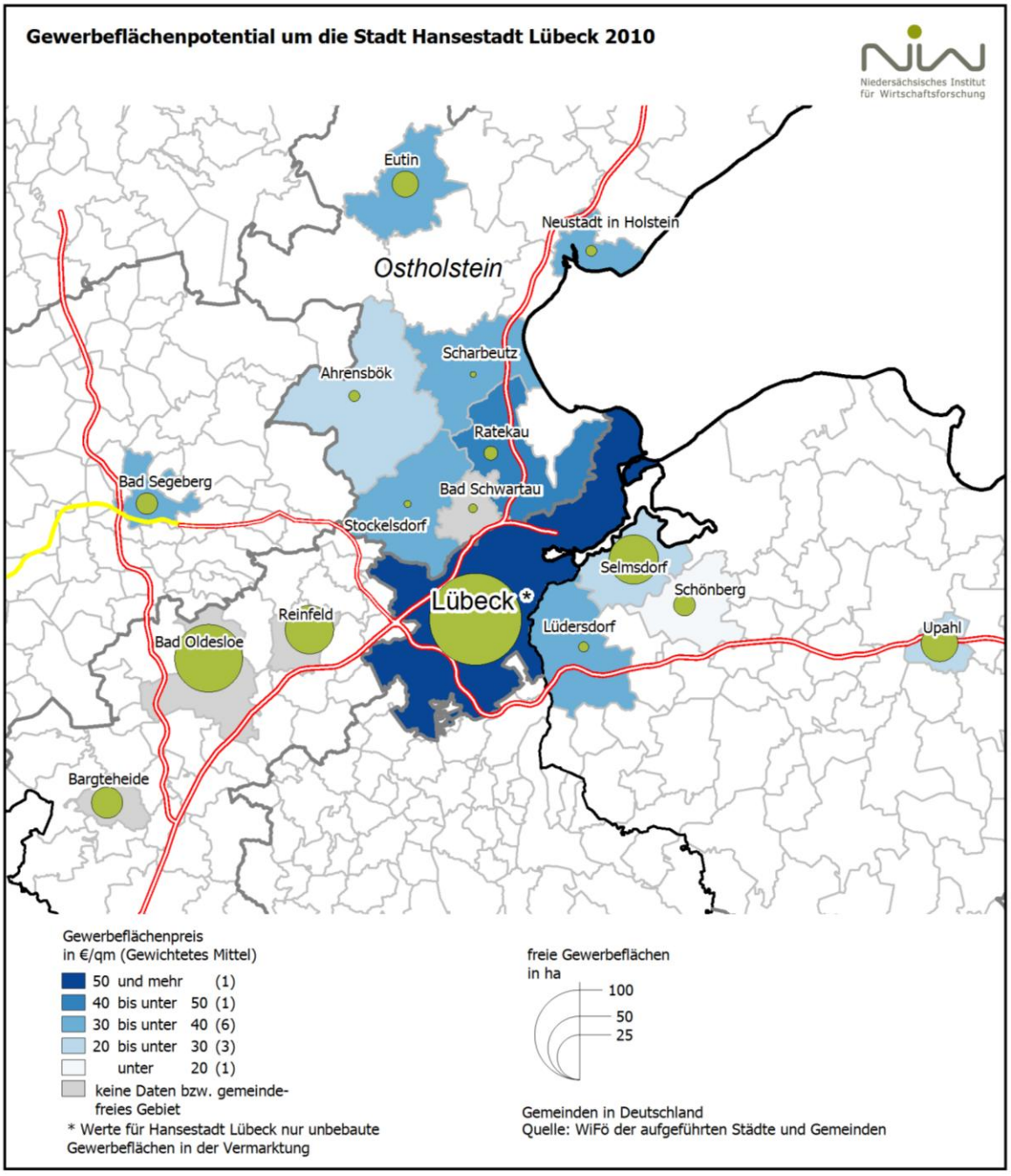
Geringe Potenziale im LK Ostholstein

Im Landkreis Ostholstein sind mit insgesamt 16 ha nur noch wenige freie Potenziale vor-handen – die Hälfte davon in Eutin –, allerdings sind weitere Gewerbeflächenausweisungen in der Planung.

Naturschutzrechtlichen Restriktionen in Bad Segeberg

In Bad Segeberg entfallen 30 ha der rund 35 ha Flächenpotenziale auf einen Konversions-standort, der z.T. bebaut oder auch naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

Karte 5.3-1: Gewerbeflächenpotenziale im Lübecker Umland



Quelle: Wirtschaftsförderung der jeweiligen Kommunen, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Vorteile der Hansestadt Lübeck durch Urbanität

Die Hansestadt Lübeck wird im Preiswettbewerb mit dem Gewerbeflächenangebot im Umland nicht konkurrieren können. Weniger forschungs- und wissensintensive Unternehmen, für die Grundstückskosten relativ bedeutender sind als Agglomerationsvorteile, werden günstige Flächen im Umland bevorzugen. Auch sind bevorzugte Lagen an der A 1 in der Nähe Hamburgs konkurrenzlos. Allerdings besticht Lübeck durch seine oberzentrale Funktion und seine verkehrliche Lagegunst am Autobahnkreuz und als Hafenstandort. Für Unternehmen, für die Agglomerationsvorteile eine hohe Bedeutung haben, sind periphere Standorte im Umland keine Alternative.

6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Flächenpotenzial: Unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen

Bei der Prognose der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage, in der die Gewerbeflächennachfrage der Vergangenheit mit der zukünftig prognostizierten Beschäftigtenentwicklung korreliert, wird davon ausgegangen, dass die Gewerbeflächennachfrage bebauter Gewerbegrundstücke dem Wiedernutzungspotenzial aktuell bestehender und zukünftig frei werdender bebauter Gewerbeflächen entspricht. [59] Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage bezieht sich daher auf unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen bzw. auf die zukünftige Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen. Das bebaute Flächenpotenzial spielt dennoch im Zuge einer ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme eine wesentliche Rolle der Flächenreserve. Denn gerade die bebauten Flächen, die langfristig keine Nachnutzung auf dem Markt realisieren können, kommen als wiederbebaubare Recyclingflächen wieder in den Flächenkreislauf. [60]

Tab. 6-1: Annahme zur Differenzierung der Flächennachfrage von Wirtschaftsgruppen nach Standorttypen, in %

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenaffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark/ FuE-Standort	Standort für produzierendes Handwerk
Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	80	0	10	0	10
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0	40	10	40	10
Ver- und Entsorgungsgewerbe	80	0	20	0	0
Baugewerbe	0	40	20	0	40
KFZ-DL, Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	0	40	0	40	20
Logistik, Lagerei	30	30	40	0	0
Forschung, IuM-Dienstleistungen	0	10	0	80	10
Unternehmensdienstleistungen	0	20	20	60	0
sonstige Dienstleistungen	0	10	0	80	10

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Um die auf der Ebene von Wirtschaftsgruppen prognostizierte Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen des Gewerbeflächenangebotes differenzieren zu können, sind Annahmen hinsichtlich der Affinität von Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen zu treffen. Die in Tab. 6–1 dargestellten Annahmen basieren zum einen auf der Verteilung der Beschäftigten der Wirtschaftsgruppen in den Gewerbegebieten, zum anderen spiegelt die Verteilung Entwicklungsleitlinien einer Steuerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme von Flächen mit bestimmten Standortqualitäten durch Branchen und Wirtschaftsgruppen wider. So sollen zukünftig bspw. emissionsarme Betriebe des verarbeitenden Gewerbes nicht auf Industrieflächen angesiedelt werden. Diese sollen allein emittierenden Betrieben vorbehalten sein.

59 Vgl. Kapitel 4.2.

60 Als Beispiel kann hier die Wiederverwertung der ehemaligen Fläche von Villeroy & Boch angeführt werden. In die Statistik des Gutachterausschusses ist diese Fläche als unbebaute Fläche eingegangen, da mit dem Kaufvertrag auch die Absicht von Abriss bestehender Bebauung und Neubau einer gewerblichen Immobile dokumentiert wurde. Für weitere Informationen zur Flächenkreislaufwirtschaft vgl. Preuß et al. (2007).

Tab. 6-2: Annahme zur Differenzierung des Flächenangebotes von Standorttypen nach Wirtschaftsgruppen, in %

	Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissions-armes Verarbeitendes Gewerbe	Ver- und Entsorgungs-gewerbe	Baugewerbe	KFZ-DL, Groß- und nicht zentren-relevanter Einzelhandel	Logistik, Lagerei	Forschung, IuM-Dienstleis-tungen	Unternehmens-dienstleis-tungen	sonstige Dienst-leistungen
Klassisches Industriegebiet	42	0	42	0	0	16	0	0	0
Klassisches Gewerbegebiet	0	21	0	21	21	16	5	11	5
Standort für hafenaffines Gewerbe	8	8	17	17	0	33	0	17	0
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark/ FuE-Standort	0	13	0	0	13	0	27	20	27
Standort für produzierendes Handwerk	10	10	0	40	20	0	10	0	10

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Die Standorttypen „Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark", „Wissenschafts- und Technologiestandort" sowie „integrierter, urbaner Standort" sind zu einer Gruppe zusammengefasst worden, da sich die Standortqualitäten dieser Typen kaum voneinander unterscheiden.

Die in Tab. 6–1 dargestellte Matrix kann durch Umrechnung umgekehrt Aussagen dazu treffen, in welchem Umfang das aktuelle Flächenpotenzial die zukünftig zu erwartende Gewerbeflächennachfrage der einzelnen Wirtschaftsgruppen befriedigen kann (vgl. Tab. 6–2).

6.1 Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage nach Wirtschaftsgruppen und Standorttypen

Nachfrage von 135-165 ha Gewerbegebietsfläche

Insgesamt wird bis zum Jahr 2025 in der Hansestadt Lübeck unbebaute Gewerbefläche im Umfang von schätzungsweise 135 bis 165 ha nachgefragt (vgl. Tab. 4.2.2–1). Jährlich ist dies eine durchschnittliche Gewerbeflächennachfrage von 9 bis 11 ha. Dem steht ein Angebot von unbebauten, vermarkteten Flächen von 103 ha gegenüber. Rein rechnerisch ist das Flächenangebot entsprechend der prognostizierten Nachfrage – je nach Intensität der Flächeninanspruchnahme – in 9 bis 11 Jahren umgesetzt. Es sind dann noch weitere 117 ha unbebaute Gewerbeflächen identifiziert, die jedoch aktuell dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Die rein summarische Gegenüberstellung fasst zu kurz, da nur eine differenzierte Gegenüberstellung der Nachfrage unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen mit spezifischen Standortanforderungen mit dem Angebot nach unterschiedlichen Standortqualitäten Engpässe bei bestimmten Wirtschaftszweigen bzw. Überhänge bei bestimmten Standorttypen identifizieren kann.

Über die Umrechnungsmatrizen in Tab. 6–1 und Tab. 6–2 können Angebot und zukünftig zu erwartende Nachfrage sowohl nach Wirtschaftsgruppe als auch nach Standorttypen gegenübergestellt werden.

6.1.1 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen

Unzureichendes standortspezifisches Gewerbeflächenangebot

In der Gegenüberstellung von aktuell identifiziertem Angebot an unbebauten Flächen in der Vermarktung mit der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen bis 2025 nach Wirtschaftsgruppen differenziert zeigt sich, dass der geschätzten Nachfrage für nur wenige Wirtschaftsgruppen ein ausreichendes standortspezifisches adäquates Gewerbeflächenangebot gegenüber steht.

Lediglich für das Ver- und Entsorgungsgewerbe, das Baugewerbe sowie für FuE- und IuM-Dienstleistungen steht ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung. Es gibt Defizite – Angebot in Relation zum Mittelwert des geschätzten Nachfrageintervalls – vor allem bei sonstigen Dienstleistungen (17 ha bzw. 76 % des Bedarfs), Logistik, Lagerei (15 ha bzw. 45 % sowie beim KFZ-, Groß- und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel (14 ha bzw. 53 % des Bedarfs). Das Flächenangebot mit besonderer Eignung für das Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie für das Baugewerbe ist etwa zwei- bzw. dreimal so groß wie die geschätzte zukünftige Nachfrage. Bei Informations-, Medien- und FuE-Dienstleistungen beträgt der Angebotsüberhang sogar das Vierfache der geschätzten Nachfrage (vgl. Tab. 6.1.1–1).

Unter Hinzunahme der unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht dem Markt zur Verfügung stehen, könnten die Bedarfe im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel sowie bei Unternehmensdienstleistungen gedeckt werden. Die Nachfrage im Bereich der Logistik könnte ebenfalls fast abgedeckt werden. Flächenqualitäten für sonstige Dienstleistungen würden weiterhin fehlen, wogegen der Überhang bei Flächen für das Ver- und Entsorgungs- und das Baugewerbe weiter zunimmt.

Tab. 6.1.1-1: Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen in ha

	Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissions-armes Verarbeitendes Gewerbe	Ver- und Entsorgung	Baugewerbe	Groß- und nicht zentren-relevanter Handel, KfZ-Dienst-leistungen	Logistik, Lagerei	Information, Medien, Forschung	Unternehmens-bezogene Dienste	Sonstige Dienst-leistungen	**Insgesamt**
Nachfrage										
Min	14,7	22,7	5,6	5,2	23,0	29,5	1,5	12,6	19,8	**134,7**
Max	18,0	27,7	6,8	6,4	28,1	36,1	1,8	15,4	24,2	**164,6**
Angebot										
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	10,7	13,3	12,1	15,9	12,0	18,1	5,3	10,4	5,3	**103,0**
darunter mit ... Aktivierungshemmnis										
geringem	6,9	5,9	7,1	7,3	5,7	7,8	2,8	4,4	2,8	**50,8**
mittlerem	2,5	5,0	2,5	4,9	5,1	4,3	2,2	3,0	2,2	**31,7**
hohem	1,3	2,4	2,5	3,7	1,2	5,9	0,3	3,1	0,3	**20,6**
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	7,3	16,2	3,3	32,4	20,2	12,1	8,7	7,9	8,7	**116,8**
Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)										
Saldo in ha	-5,7	-11,9	5,9	10,1	-13,6	-14,7	3,7	-3,6	-16,7	**-46,6**
Saldo in %	-34,6	-47,2	94,4	173,9	-53,2	-44,9	222,0	-25,4	-75,8	**-31,1**

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

6.1.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen

Große Defizite zwischen zu erwartender Nachfrage und Angebot

Wird die geschätzte zukünftige Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen dargestellt und dem Flächenangebot gegenübergestellt, zeigt sich, dass das Flächenangebot für das hafenaffine Gewerbe – Unternehmen des produzierenden Sektors und Logistikbetriebe mit Bedarf einer trimodalen Verkehrsanbindung bzw. Unternehmensdienstleister für diese Unternehmen – und bei klassischen Gewerbegebieten die zukünftige Nachfrage decken kann. (vgl. Tab. 6.1.2–1).

Größere Defizite bestehen vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks und urbanen sowie Wissenschaftsstandorten: einer durchschnittlich zu erwartenden Nachfrage von etwa 48 ha steht derzeit ein Angebot von 9 ha gegenüber. Dieses Defizit ließe sich auch nicht bei der Aktivierung bislang nicht in der Vermarktung stehender Flächen dieser Standortqualität beseitigen.

Reserven unter den derzeit nicht vermarkteten Flächen bestehen in größerem Umfang bei den Standorttypen „klassisches Gewerbegebiet" sowie „Standorte für das produzierende Handwerk", wobei es sich bei letzterem ausschließlich um die schwer aktivierbaren Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup handelt.

Tab. 6.1.2-1: Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen in ha

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenaffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	**Insgesamt**
Nachfrage						
Min	25,1	33,9	20,2	42,9	12,6	**134,7**
Max	30,7	41,4	24,7	52,4	15,4	**164,6**
Angebot						
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	19,4	45,6	23,4	8,7	5,9	**103,0**
darunter mit ... Aktivierungshemmnis						
geringem	13,7	19,3	7,9	5,0	4,8	**50,8**
mittlerem	5,7	20,9	0,4	3,6	1,2	**31,7**
hohem	0,0	5,5	15,1	0,0	0,0	**20,6**
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	2,0	43,7	14,8	4,4	51,9	**116,8**
Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)						
Saldo in ha	-8,5	8,0	0,9	-39,0	-8,0	**-46,6**
Saldo in %	-30,5	21,2	4,1	-81,8	-57,4	**-31,1**

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

6.2 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

In einer SWOT[61]-Analyse werden in einer tabellarischen und stichwortartigen Zusammenstellung auf der Basis der bisherigen Analysen die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung für den Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck und sein Umfeld insgesamt sowie für ihre Gewerbeflächensituation zusammengestellt. Ergänzende Befunde und Einschätzungen stammen aus den Expertengesprächen sowie den Workshops mit wichtigen regionalen Akteuren [62].

Wirtschaftsstandort		
Stärken		**Schwächen**
Standortbedingungen		
Großstadt Lübeck mit mehr als 212.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein		
Lage im weiteren Umfeld der Metropole Hamburg, größte Stadt der Metropolregion nach Hamburg		
Exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen und entsprechender maritimer Infrastruktur in strategisch guter Position zu den skandinavischen Ländern		Als Hafenstandort randliche Lage in Deutschland, östliches Umland zählt zu den strukturschwachen neuen Bundesländern
Gute Fernverkehrsachsenanbindung in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung		
Besondere Standortqualität durch Schnittpunkt der Autobahnachsen A 1 und A 20		
		Fördergefälle zu den benachbarten ostdeutschen Wirtschaftsräumen
Hohe Wohn- und Freizeitqualität der Stadt durch natürliche Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes sowie einmalige kulturelle Attraktivitäten		
Demographische Struktur und Entwicklung		
Erstmalig leichter Einwohnerzuwachs in den Jahren 2010 und 2011 durch stärkere Wanderungsgewinne		Vergleichsweise ungünstige langfristige Bevölkerungsentwicklung mit langsamem, aber kontinuierlichem Rückgang seit 1993
		Als Folge eines ungünstigen Altersaufbaus sehr schwache natürliche Bevölkerungsentwicklung mit relativ geringen Geborenenzahlen und hohen Sterbefällen
Wanderungsgewinne vor allem von jungen Erwachsenen im Zusammenhang mit den Hochschulen		Langfristige Wanderungsverluste von Haushalten im Zuge der Stadt-Umland-Wanderungen (Suburbanisierung), vor allem fehlende Bindung junger Familien an die Stadt
		Sogwirkung von Hamburg sowie des Umlandes von Hamburg mit sehr starker Bevölkerungsentwicklung
		Sehr starke Bevölkerungsverluste des ostdeutschen Umfeldes durch Abwanderungen

[61] **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Bedrohungen/Risiken).

[62] am 1. Februar 2012 sowie am 19. April 2012

Wirtschaftsstandort		
Stärken		**Schwächen**
Überdurchschnittlicher Anteil junger Erwachsener aufgrund der Hochschulfunktion		Insgesamt ungünstige Altersstruktur durch ausgesprochen hohen Anteil älterer Menschen
Wirtschaftsstruktur und -entwicklung		
Stärken in der Ernährungs-, Gesundheits- und Logistikwirtschaft sowie nichttechnischen unternehmensbezogenen Dienstleistungen		
Nach vorhergehenden starken Beschäftigungsverlusten überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung der Hansestadt Lübeck seit Mitte des letzten Jahrzehnts		
		Eher verhaltene Beschäftigtenentwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, besondere Schwäche des ostdeutschen Umfeldes
Wirtschaftliche Impulse aus der weit überdurchschnittlichen Dynamik der Metropolregion aufgrund der ausgesprochen starken Entwicklung der Metropole Hamburg und seines unmittelbaren Umfeldes		Sogwirkung der Metropole mit möglichen negativen Auswirkungen auf (mobile) Unternehmen
Vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen		
Arbeitsmarkt und Einkommen		
In den letzten Jahren sinkende Arbeitslosenzahlen		Nach wie vor weit überdurchschnittliches Niveau der Arbeitslosigkeit in der Stadt Lübeck Vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit auch im Umfeld mit einem Gefälle von West nach Ost
		Sogwirkung durch attraktivere Arbeitsmarktsituation in Hamburg und im Umfeld der Metropole (Konkurrenzsituation)
		Erwerbsbeteiligung der Frauen unter dem Bundesdurchschnitt (Auswirkung des Hochschulstandorts)
Mögliche Standortvorteile durch niedrigeres Lohnniveau		Negative Auswirkungen eines unterdurchschnittliches Lohnniveau auf das Einkommen, z.T. aufgrund der ungünstigeren Qualifikationsstruktur
		Verfügbares Einkommen unterdurchschnittlich
		Ungünstige Sozialstruktur in der Hansestadt mit hohem Anteil von Hilfebedürftigen
Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung		
Kleinerer Universitätsstandort mit besonderem Schwerpunkt in Medizin/Life Science sowie Fachhochschulstandort mit breiterem Spektrum		

Wirtschaftsstandort	
Stärken	**Schwächen**
	Vergleichsweise geringer Anteil der Beschäftigten vor Ort mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss
In der Berufsstruktur der Beschäftigten stärkere Bedeutung von qualifizierten Dienstleistungen sowie Gesundheits-, Sozial und Erziehungsberufen, etwa durchschnittlicher Anteil von hochqualifizierten Dienstleistungstätigkeiten	Dominanz von einfachen Dienstleistungstätigkeiten bei den Beschäftigten
Besondere Bedeutung der Ingenieure bei den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie bei der Ver- und Entsorgungswirtschaft	Insgesamt leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Ingenieuren an den Beschäftigten
Kommunale Finanzen	
	Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Gewerbesteuer als Hinweis auf Ertragsschwächen des Unternehmenssektors
	Unterdurchschnittliche Einnahmen aus der Einkommensteuer als Konsequenz aus unterdurchschnittlichen Löhnen, geringerer Erwerbsbeteiligung und hohem Anteil älterer Menschen (niedrigere Transfereinkommen) sowie nicht zuletzt attraktiven Wohnstandorten im Umfeld
Vergleichsweise hohe Einnahmen aus der Grundsteuer	
	Geringere Handlungsspielräume der Hansestadt durch insgesamt unterdurchschnittliche Steuereinnahmekraft

Wirtschaftsstandort	
Chancen	**Risiken**
Standortbedingungen	
Chancen der FFBQ zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen	Mögliche negative Auswirkungen der FFBQ auf Hafen und Fährverkehr (Umsatzeinbußen)
Verbesserung der Lagegunst durch Ausbau der A 20 zu einer durchgehenden Küstenautobahn, weitere Stärkung der herausragenden Standortqualität im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20	
Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	
	Sehr ungünstige demographische Entwicklungsperspektiven nach den Status-quo-Prognosen
Chancen eines von jüngeren Haushalten getragenen Reurbanisierungsprozesses (wie in vielen anderen Großstädten)	

Wirtschaftsstandort	
Chancen	**Risiken**
Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	
Vergleichsweise günstige Beschäftigungsperspektiven für die meisten dominierenden Wirtschaftszweigen	Herausforderungen des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels (v.a. für die weniger wissensintensiven Branchen)
Weiteres Wachstum in den Schwerpunktbranchen Gesundheitswirtschaft, Logistik und Ernährung	Hafenentwicklung abhängig auch von den Auswirkungen der FFBQ
Ansiedlungen im Bereich der erneuerbaren Energien	
Unternehmensgründungen (auch aus Hochschulen) als Chance	
Arbeitsmarkt	
	Größere Risiken durch Branchen mit überdurchschnittlichem Anteil von einfachen Tätigkeiten und geringem Anteil von hochqualifizierten Beschäftigten
Positive Impulse durch Hochschulstandort mit hochqualifizierten Absolventen	
	Zukünftig überdurchschnittlicher demographisch bedingter Rückgang des Arbeitskräfteangebots (in der Region) und Gefahr einer besonderen Ausprägung des Fachkräftemangels
	Gefahr von Wachstumseinbußen durch den sich in der Hansestadt aufgrund der demographischen Entwicklung überdurchschnittlich verschärfenden Fachkräftemangel (ggf. auch durch Abwanderungen von Betrieben)
Kommunale Finanzen	
Stärkung der Steuereinnahmekraft und damit der kommunalen Handlungsfähigkeit durch positive Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung aufgrund von wettbewerbsstarken lokalen Unternehmen sowie von Gründungen und Ansiedlungen	Gefahr eines weiteren Zurückbleibens der Steuereinnahmekraft bei Abwanderung von Betrieben (Auswirkungen auf Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen)
Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer durch Schaffung von (hoch-)qualifizierten Tätigkeiten in den Unternehmen	
Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer durch Reduzierung der Suburbanisierung und verstärkte Ansiedlung von (jungen) Haushalten (Reurbanisierung)	

Gewerbeflächen	
Stärken	**Schwächen**
Gewerbeflächennachfrage	
Starke Gewerbeflächenumsätze in der Größenordnung von ca. 12 ha p.a. (ohne Großprojekte und Hafenflächen) belegen eine vergleichsweise starke Nachfrage	

Gewerbeflächen		
Stärken		**Schwächen**
Großer Anteil der Flächenumsätze von Ansiedlungen auswärtiger Unternehmen signalisieren eine hohe Standortattraktivität		
Gewerbeflächenangebot		
Breitgefächertes Angebot an unbebauten und bebauten Flächen für verschiedene Ansprüche, insgesamt etwa 315 ha in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten, Standorten für hafenaffines Gewerbe, höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks, Standorten für produzierendes Handwerk, Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten sowie integrierten urbanen Standorten (sieben unterschiedliche Standorttypen)		
Flächenpotenzial an klassischen Industrie- und Gewerbeflächen, davon gut ¾ mit einer Autobahnanbindung in weniger als 3 km Entfernung		
Flächenreserven für „hafenaffines" Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung		
Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen größer als 1 ha, ¼ größer als 3 ha		
		Engpässe bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen über 5 ha
		Fehlen größerer Flächen für Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen
		Nur noch Restflächen an der Entwicklungsachse A 1 vorhanden
		Nur noch geringes Angebot in der Vermarktung an höherwertigen Gewerbeflächen und an integrierten urbanen Standorten
		Fehlende hochwertige Flächen in Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen
Großteil der in der Vermarktung befindlichen unbebauten Gewerbeflächen mit geringen Aktivierungshemmnissen		Etwa ein Fünftel der 103 ha unbebauter Gewerbeflächen in der Vermarktung mit hohen Aktivierungshemmnissen aufgrund der Standortbedingungen
		Flächenreserve: Hoher Anteil von 117 ha an unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht in der Vermarktung stehen und die einer Klärung der Vermarktungs- und Nutzungssituation bedürfen „Blockierte" freie, nutzbare und z.T. hochwertige Flächen aufgrund von Spekulationen oder ungewissen Nutzungsabsichten der Eigentümer
Flächenreserve: Flächenpotenziale in Form von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen		

Gewerbeflächen		
Stärken		**Schwächen**
Gewerbeflächenentwicklung		
Systematische Gewerbeflächenentwicklung durch die KWL GmbH in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH		
		Hohe Kosten durch hohe Anforderungen des Fachbereichs Naturschutz an Ausgleich und Ersatz bei Neuausweisungen (Workshop)
		Schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzung von Gewerbegrundstücken (interne Kommunikation)
		Hohes Fördergefälle zu Mecklenburg-Vorpommern bei Ansiedlungen und Gewerbegebietsentwicklungen
		Bisher kein erfolgreicher Ansatz für die interkommunale Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten absehbar
Planungs- und Baurecht		
		Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell
		z.T. fehlendes Planungsrecht auf potenziellen Gewerbeflächen im Bestand
Flächenvermarktung		
Enge Kooperation der Flächenentwicklung und -vermarktung der städtischen Flächen aus einer Hand		
		„Zu kurzer Atem" von Stadtplanung/KWL/Wirtschaftsförderung bei Flächenverkauf, so dass Flächen nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden und später fehlen (Hochschulstadtteil; SO Genin-Süd)
		Unzureichender Kontakt zwischen Flächeneigentümern und Interessenten (Ergebnis des Workshops)

Gewerbeflächen		
Chancen		**Risiken**
Gewerbeflächennachfrage		
Auch zukünftig vergleichsweise starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, nach der Prognose in der Größenordnung von 9,0 bis 11,0 ha p.a. für unbebaute Grundstücke		

Gewerbeflächen		
Chancen		**Risiken**
Zukünftige Bedarfe für Ansiedlungen an der Entwicklungsachse A 1		Zukünftig weiter steigende Konkurrenz durch Neuausweisungen von Gewerbeflächen entlang der A 1
Spezieller Bedarf von Ansiedlungen von Produktionsunternehmen identifiziert, die eine Kaikante benötigen (Expertengespräche, Workshop)		
REK FFBQ konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 zu entwickeln: Bedarfe bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen		
Gewerbeflächenentwicklung		
		Limitiertes Flächenpotenzial aufgrund steigender Flächenkonkurrenz anderer Nutzungen (Oberzentrum)
		Zukünftig kein Flächenpotenzial für Großprojekte
Flächenpotenziale durch Umstrukturierung von Altstandorten und Brachflächenentwicklung		Unsicherheit durch Brachliegen nutzbarer Flächen aufgrund von Preisspekulationen
Erweiterung des Gewerbegebiets in Genin-Süd		
Flächenreserven für „hafenaffines" Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung (38 ha)		
(Weitere) Prüfung der langfristigen Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten im Umfeld der A 1 und A 20		
Planungs- und Baurecht		
Festlegung im Regionalplan von Suchräumen für neue Gewerbegebietsentwicklungen im Süden Lübecks		Bauleitplanung im Rahmen einer angebotsorientierten Entwicklung wegen der Priorisierung der Innenentwicklung nach BauGB
		Schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von Gewerbegrundstücken
Flächenvermarktung		
Positive fiskalische Effekte der Vermarktung von unbebauten Gewerbeflächen		
Vorhalten eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen (z.T. auch von Flächen mit besonderen Eigenschaften, für die spezielle Nutzer gesucht werden müssen)		Politische Legitimierung des notwendigen „langen Atems" bei der Vorhaltung eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen

7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik

Fiskalische Beurteilung der Gewerbeflächen-entwicklung

Die zukünftige Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck hat unterschiedliche Entwicklungsziele zu berücksichtigen: In erster Linie ist es die Aufgabe, zukünftige Gewerbeflächenbedarfe zu befriedigen, um Arbeitsplätze zu sichern oder die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung steigen auch die Steuereinnahmen und damit die Handlungsspielräume zur Gestaltungen der Standortbedingungen für private Haushalte und Unternehmen. Gleichzeitig konkurrieren in der Hansestadt mit oberzentraler Bedeutung unterschiedliche Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung und Freiflächen – um die knappen Flächenpotenziale und Reserven. Aus umwelt- wie auch aus fiskalpolitischer Perspektive ist zudem ein effizienter Umgang mit Flächenressourcen erforderlich.

Daher steht im Fokus dieses Arbeitsschrittes die fiskalische Beurteilung in Form von Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen und Annahmen zukünftiger Entwicklungen (Szenarien) in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck.

7.1 Parameter der Schätzung

Die zu bewertenden Strategien leiten sich aus den Ergebnissen der Analysephase, aus der Qualität und Quantität von Angebot und Nachfrage bei Gewerbeflächen sowie deren Gegenüberstellung und Passgenauigkeit ab. Zum anderen werden Ereignisse zukünftiger Entwicklungen berücksichtigt:

Passivszenario

- Passivszenario: Eine Gewerbeflächenbereitstellung erfolgt nur nach Bedarf und auf verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen. Eine Deckung des prognostizierten Bedarfs ist damit nicht gewährleistet. Dieses Szenario stellt quasi die Kontrast-Variante dar und dient der Bilanzierung weiterer Szenarien eines aktiven Gewerbeflächenmanagements.

Bestandsszenario

- Bestandsszenario: Die Gewerbeflächennachfrage erfolgt unabhängig vom Aufwand zur Aktivierung nur auf vorhandenen Flächenpotenzialen im Bestand. Eine Deckung des Bedarfs ist auch hier nicht gewährleistet, da bei Restriktionen oder Konflikten die Nutzung unterbleibt bzw. nicht genügend Bestandspotenziale vorhanden sind.

Entwicklungsszenario

- Entwicklungsszenario: Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage wird vollständig befriedigt. Dazu werden Flächen im Bestand wie auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten.

Schwerpunktszenario

- Schwerpunktszenario: Die Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck werden besonders gefördert. Als prosperierende Branchen benötigen diese mehr Flächen als prognostiziert.

Fehmarnbeltquerung-Szenario

- Fehmarnbeltquerung-Szenario: Die Lagegunst der Hansestadt Lübeck erhöht sich in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung, was Auswirkungen auf verstärkte Ansiedlungsaktivitäten in der Hansestadt Lübeck hat.

Die Schätzungen stellen die zu erwartenden Einnahmen aus zusätzlichen Steuern möglichen zu erwartenden Kosten aus der Bereitstellung von Gewerbeflächen gegenüber. Den fiskalischen Effekten wurden zusätzliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer, dem Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer, der Grundsteuer B sowie Einnahmen aus der Einkommensteuer zugrunde gelegt. Dabei wurden Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt. [63]

63 Vgl. Kapitel 4.2.3.

Die Betrachtung der Kosten für die Aktivierung von Gewerbeflächen kann nur von groben Annahmen ausgehen. Es werden nur öffentliche Kosten den steuerlichen Einnahmen gegenübergestellt werden, d.h. Aktivierungskosten für private Flächen beinhalten öffentliche Zuschüsse zu Aktivierungsmaßnahmen wie bspw. Erschließung bzw. Ergänzung der Erschließung, Sanierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber auch die Differenz von Preisvorstellung des Eigentümers zu marktgängigen Preisen. Bei neu zu erschließenden Gewerbeflächen wird eine Summe der jährlich aufzuwendenden öffentlichen Unterhaltungskosten der öffentlichen Infrastruktur angenommen.

Die Annahmen zu den Kosten können daher eine ungefähre Einschätzung geben. Letztendlich muss im Einzelfall eine genauere Kostenanalyse für individuelle Maßnahmen durchgeführt werden. Im Vorfeld können auf Basis der vorhandenen Informationen keine verlässlichen Aussagen bspw. zur Altlastensituation und ggf. notwendigen Sanierungsmaßnahmen gegeben werden. Auch lassen sich weitere erforderliche Erschließungsmaßnahmen nicht abschätzen, wenn das individuelle Bedürfnis eines potenziellen Nutzers nicht formuliert wurde. Die Entwicklungs- und Unterhaltungskosten neuer Gewerbegebiete können nur im spezifischen Einzelfall genau eingegrenzt werden, wenn Preise für den Erwerb von Flächen, Kapitalkosten oder Art der Erschließungsmaßnahmen bekannt sind.

Kosten-Nutzen-Betrachtung

Für die Kosten-Nutzen-Betrachtung werden folgende Durchschnittskosten angenommen:

- für unbebaute Flächen im Bestand entstehen unterschiedliche Kosten je nach Aktivierungshemmnis
  - 10 EUR je qm für Flächen mit einem geringen Aktivierungshemmnis
  - 30 EUR je qm für Flächen mit einem mittleren Aktivierungshemmnis
  - 50 EUR je qm für Flächen mit einem hohen Aktivierungshemmnis
- für neu zu erschließende Flächen entstehen durchschnittliche Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten innerhalb des Prognosezeitraums von 30 EUR je qm.

Da es sich um eine (langfristige) fiskalische Betrachtung für die Kommune handelt, werden Kosten für den Ankauf und die späteren Erlöse für gewerbliche Flächen nicht berücksichtigt. Bei den betrachteten Kosten wird davon ausgegangen, dass es sich um die Kostenbestandteile handelt, die später nicht überwälzt werden können.

Die Abschätzungen der Steuereinnahmen weisen weniger Ungenauigkeiten auf und können auf Basis der im Modell eingegangenen Parameter recht genau die zusätzlichen Einnahmen durch zusätzliche gewerbliche Aktivitäten abschätzen (vgl. Tab. 4.2.3-3).

In den Szenarien bleibt unberücksichtigt, dass Gewerbeflächenüberhänge bei bestimmten Standorttypen Gewerbeflächenbedarfe bei anderen Standorttypen ausgleichen könnten. Dies ist allerdings bei den Handlungsempfehlungen als Maßnahme der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik berücksichtigt.

7.2 Ergebnisse der Szenarien

7.2.1 Passivszenario

Kosten für Bereitstellung und Aktivierung gering

Im Passivszenario wird angenommen, dass eine Gewerbeflächenbereitstellung nur auf verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen erfolgt. Dies bedeutet, dass die Kosten der Bereitstellung bzw. Aktivierung von Flächen gering gehalten werden. Allerdings ist eine Deckung des prognostizierten Bedarfs nicht gewährleistet, wenn die Nachfrage das leicht aktivierbare Angebot übersteigt.

21 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025

Der prognostizierten Nachfrage von 150 ha Gewerbefläche steht ein Angebot von nur 51 ha Gewerbeflächen mit geringem Aktivierungshemmnis gegenüber (vgl. Tab. 7.2.1). Fast 100 ha der prognostizierten Nachfrage blieben unbedient. Von den geschätzten 26 Mio. EUR zusätzlichen Steuereinnahmen müssten 5,1 Mio. EUR für die Aktivierung der Flächen abgezogen werden, wenn davon ausgegangen wird, dass für Flächen mit geringem Aktivierungshemmnis 10 EUR je qm öffentlicher Mittel aufgewendet werden müssen. Es bliebe ein geschätzter Nettoeffekt von 21 Mio. EUR zusätzlicher Steuereinnahmen aus dem Passivszenario bis zum Jahr 2025.

Das Passivszenario birgt die Gefahr, dass der Nettoeffekt sehr viel geringer ausfallen kann, wenn ansässige Unternehmen keine adäquaten Ersatz- und Erweiterungsflächen zu akzeptablen Preisen in der Hansestadt Lübeck finden und ihren Standort verlagern und die Stadt verlassen. Auch hinsichtlich des Standortmarketings und der Standortattraktivität wirkt das Passivszenario kontraproduktiv, insbesondere wenn Ansiedlungsanfragen nicht bedient werden können.

Tab. 7.2.1: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Passivszenario

	Nachfrage in ha*	Angebot mit geringem Aktivierungs-hemmnis in ha	unbediente Nachfrage	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in Tsd. EUR)	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	13,7	-14,2	15.024	7.371	1.369	6.002
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	19,3	-18,3	19.037	9.772	1.932	7.840
Standort für hafenaffines Gewerbe	22,5	7,9	-14,6	11.686	4.110	791	3.319
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	47,7	5,0	-42,6	20.862	2.205	504	1.701
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	4,8	-9,2	6.521	2.240	479	1.761
Gesamtergebnis	**149,6**	**50,8**	**-98,9**	**73.130**	**25.699**	**5.075**	**20.623**

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

7.2.2 Bestandsszenario

Umsetzung der Nachfrage unabhängig vom Aktivierungsaufwand

Im Bestandsszenario erfolgt die Umsetzung der Nachfrage auf vorhandenen Flächenpotenzialen im Bestand unabhängig vom Aktivierungsaufwand. Auch in diesem Szenario ist eine Deckung des Bedarfs nicht gewährleistet, wenn die Nachfrage nach Flächen eines bestimmten Standorttyps das Angebot übersteigt. Lediglich Flächen für hafenaffines Gewerbe und klassische Gewerbegebiete stünden ausreichend zur Verfügung.

Im Bestandsszenario können 103 ha der nachgefragten 150 ha Gewerbefläche umgesetzt werden. Dies erfordert einen erhöhten Aktivierungsaufwand, um die gut 52 ha Angebotsfläche mit mittlerem und hohem Aktivierungshemmnis umzusetzen (vgl. Tab. 7.2.2).

27 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025

Den höheren steuerlichen Einnahmen von 52 Mio. EUR stehen höhere Kosten der Aktivierung von fast 25 Mio. EUR gegenüber, so dass der Nettoeffekt von 27 Mio. EUR geschätzten zusätzlichen Steuereinnahmen im Bestandsszenario höher ist als im Passivszenario.

Tab. 7.2.2: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Bestandsszenario

	Nachfrage in ha*	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in Tsd. EUR)	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	19,4	13,7	5,7	0,0	-8,5	15.024	10.428	3.072	7.356
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	45,6	19,3	20,9	5,5		19.037	23.086	10.924	12.162
Standort für hafenaffines Gewerbe	22,5	23,4	7,9	0,4	15,1		11.686	12.153	8.454	3.699
Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark	47,7	8,7	5,0	3,6	0,0	-39,0	20.862	3.802	1.598	2.204
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,0	6.521	2.780	826	1.954
Gesamtergebnis	**149,6**	**103,0**	**50,8**	**31,7**	**20,6**	**-55,5**	**73.130**	**52.249**	**24.874**	**27.374**

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

7.2.3 Entwicklungsszenario

Vollständige Befriedigung der Gewerbeflächennachfrage

Im Entwicklungsszenario wird die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage vollständig befriedigt. Dazu werden sowohl Flächen im Bestand als auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten. Dies bedeutet, dass zusätzlich zum Angebot weitere 55,5 ha Fläche zur Verfügung gestellt werden müssen, darunter allein 39 ha höherwertige Gewerbefläche/Gewerbeparkfläche, Fläche für Wissenschaft und Technologie, insbesondere in urbaner Lage (vgl. Tab. 7.2.3).

31,6 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025

Bei der kompletten Befriedigung der geschätzten Nachfrage betragen die zusätzlichen Steuereinnahmen schätzungsweise 73,1 Mio. EUR bis zum Jahr 2025. Trotz der höheren Kosten für die zusätzliche Entwicklung von Gewerbeflächen von etwa 41,5 Mio. EUR bleibt ein Überschuss von gut 31,6 Mio. EUR bis zum Jahr 2025.

Die reine Betrachtung des fiskalischen Nettoeffektes aus Gegenüberstellung von fiskalischen Effekten und Kosten für die Aktivierung bzw. Bereitstellung sagt hingegen noch nichts darü-

ber aus, inwieweit Flächen bestimmter Standorttypen überhaupt bereitgestellt werden können. Würde man als Reservepotenzial die derzeit nicht zur Vermarktung stehenden Gewerbefläche hinzunehmen, bliebe immer noch ein Nachfrageüberhang bei höherwertigen Gewerbeflächen/Gewerbeparkflächen bestehen. Bei klassischen Gewerbegebieten und Flächen für das produzierende Handwerk würde ein beträchtlicher Überhang entstehen. Aus planerischer Sicht ist abzuwägen, ob neue Gewerbeflächen der fehlenden Standortqualität hergestellt oder ob Reserven anderer Standortqualitäten an die Anforderungen des benötigten Standorttyps angepasst werden können. Bei der Entwicklung neuer Flächen besteht das Risiko, dass die Flächen nicht vollständig vermarktet und genutzt werden. Bei der Aktivierung von Bestandsflächen ist hingegen zu prüfen, ob Flächen eines bestimmten Standorttyps so aufbereitet werden können, dass sie den Anforderungen eines anderen Standorttyps entsprechen. In diesen Fällen sind die Kosten individuell zu prüfen und den erwarteten fiskalischen Nutzen gegenüberzustellen, denn es ist zu vermuten, dass die Kosten für die Aufwertung von Bestandsflächen die Kosten für die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen übersteigen [64].

Tab. 7.2.3: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Entwicklungsszenario

	Nachfrage in ha*	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung und Bereitstellung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	19,4	13,7	5,7	0,0	-8,5	8,5	15.024	5.633	9.391
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	45,6	19,3	20,9	5,5			19.037	10.924	8.113
Standort für hafenaffines Gewerbe	22,5	23,4	7,9	0,4	15,1			11.686	8.454	3.232
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	47,7	8,7	5,0	3,6	0,0	-39,0	39,0	20.862	13.290	7.572
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,0	8,0	6.521	3.228	3.293
Gesamtergebnis	**149,6**	**103,0**	**50,8**	**31,7**	**20,6**	**-55,5**	**55,5**	**73.130**	**41.530**	**31.601**

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

64 Gleiche Überlegungen gelten auch für die folgenden Szenarien.

7.2.4 Schwerpunktszenario

Besondere Förderung der Schwerpunktbranchen

Im Schwerpunktszenario wird von einer besonderen Förderung der Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck ausgegangen, die als prosperierende Branchen mehr Flächen benötigen als prognostiziert wurde. Dem Szenario wird zugrunde gelegt, dass Unternehmen der Branchenclustern Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien aufgrund zusätzlicher Fördermaßnahmen bis zum Jahr 2025 im Durchschnitt 10 % mehr Beschäftigung generieren als durchschnittlich die übrigen Wirtschaftssektoren. Aus dem mit der Beschäftigungsentwicklung korrelierenden Prognosemodell wird folglich eine größere Gewerbeflächennachfrage der Clusterbranchen angenommen als herkömmlich.

34 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025

Gegenüber dem Entwicklungsszenario erhöht sich die Flächennachfrage um knapp 9 ha (vgl. Tab. 7.2.4 und Tab. 7.2.3). Den höheren Steuereinnahmen aus den zusätzlichen gewerblichen Aktivitäten stehen nicht im gleichen Maß auch höhere Aktivierungs- und Bereitstellungskosten gegenüber, was einen Nettoeffekt von 33,8 Mio. EUR zur Folge hat, der den Nettoeffekt im Entwicklungsszenario um gut 2 Mio. EUR übersteigt.

Für eine schlüssige Kosten-Nutzen-Betrachtung müsste im Schwerpunktszenario noch hinzugezählt werden, welche öffentlichen Mittel für eine „besondere Förderung" der Schwerpunktbranchen eingesetzt wurden, um den geschätzten Effekt zu erzielen.

Auch in diesem Szenario ist zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, die fehlenden Flächenqualitäten herzustellen und welche Standorte innerhalb des Stadtraumes überhaupt infrage kommen bzw. entwickelt werden können.

Tab. 7.2.4: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Schwerpunktszenario

	Nachfrage in ha*	zusätzliche Flächennachfrage gegenüber der mittleren Prognose	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	28,7	0,8	19,4	13,7	5,7	0,0	-9,4	9,4	15.475	5.884	9.591
Klassisches Gewerbegebiet	40,5	2,9	45,6	19,3	20,9	5,5			20.179	10.924	9.255
Standort für hafenaffines Gewerbe	24,1	1,6	23,4	7,9	0,4	15,1	-0,7	0,7	12.504	8.657	3.847
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	50,5	2,9	8,7	5,0	3,6	0,0	-41,9	41,9	21.906	14.155	7.751
Standort für produzierendes Handwerk	14,3	0,4	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,4	8,4	6.652	3.342	3.310
Gesamtergebnis	**158,2**	**8,5**	**103,0**	**50,8**	**31,7**	**20,6**	**-60,3**	**60,3**	**76.716**	**42.962**	**33.754**

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

7.2.5 Fehmarnbeltquerung-Szenario

Verbesserung der Standortbedingungen durch eine feste Fehmarnbelt-Querung

Das Fehmarnbeltquerung-Szenario (FFBQ-Szenario) nimmt an, dass im Zuge des Baus und der Inbetriebnahme der festen Fehmarnbelt-Querung aufgrund der verbesserten Standortbedingungen zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe entstehen. [65] Die Lagegunst der Hansestadt Lübeck erhöht sich in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung, was Auswirkungen auf verstärkte Ansiedlungsaktivitäten in der Hansestadt Lübeck insbesondere in der Logistik, im Verarbeitenden Gewerbe, im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und bei Unternehmensdienstleistungen hat. Die Annahme unterstellt ein zusätzliches jahresdurchschnittliches Beschäftigungswachstum von 10 % in den benannten Branchen. [66] Die Effekte durch die feste Fehmarnbeltquerung beginnen sich erst mit der Fertigstellung der Querung im Jahr 2021 zu entfalten und kommen erst später zur vollen Wirkung.

33,6 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025

Die geschätzte zusätzliche Gewerbeflächennachfrage aus der Verbesserung der Standortgunst in Folge der Festen Fehmarnbeltquerung beläuft sich auf 8 ha mehr als im Entwicklungsszenario (vgl. Tab. 7.2.5). Vergleichbar mit den Ergebnissen im Schwerpunktszenario ergibt sich ein um etwa 2 Mio. EUR höherer Nettoeffekt als im Entwicklungsszenario bis zum Jahr 2025. Dieser Entwicklung müssten jedoch auch ggf. Rückgänge der Lübecker Häfen (Umsätze, Beschäftigte) und eine veränderte Nachfrage des hafenaffinen Gewerbes aus der Verlagerung von Verkehren vom Seeweg auf die Straße gegenübergestellt werden. Diese Effekte sind heute nicht einmal annäherungsweise abzuschätzen. Wesentlicher Einflussfaktor werden die Tunnelmaut sein, die auf die Querung erhoben wird, sowie die zukünftige Entwicklung der Frachtkosten auf dem Ostsee-Weg, was in das jeweilige Kalkül der Nutzer, insbesondere der Logistiker, einfließt.

Tab. 7.2.5: Abschätzung der fiskalischen Effekten aus den Gewerbeflächenumsätzen im FFBQ-Szenario

	Nachfrage in ha*	zusätzliche Flächennachfrage gegenüber der mittleren Prognose	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung und Bereitstellung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	29,3	1,4	19,4	13,7	5,7	0,0	-9,9	9,9	15.775	6.051	9.724
Klassisches Gewerbegebiet	40,0	2,4	45,6	19,3	20,9	5,5			19.989	10.924	9.065
Standort für hafenaffines Gewerbe	23,6	1,1	23,4	7,9	0,4	15,1	-0,2	0,2	12.270	8.522	3.749
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	50,5	2,9	8,7	5,0	3,6	0,0	-41,9	41,9	21.906	14.155	7.751
Standort für produzierendes Handwerk	14,3	0,4	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,4	8,4	6.652	3.342	3.310
Gesamtergebnis	**157,8**	**8,2**	**103,0**	**50,8**	**31,7**	**20,6**	**-60,4**	**60,4**	**76.592**	**42.994**	**33.598**

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

65 Vgl. Kapitel 2.4.

66 Vgl. Georg & Ottenströer, Regionomica (2010).

7.3 Gegenüberstellung der Szenarien [67]

Unter den in Kapitel 7.1. zugrunde gelegten Prämissen kann unter Bedingungen der normalen Nachfrageprognose im Entwicklungsszenario mit dem größten fiskalischen Netto-Effekt gerechnet werden: Bis zum Jahr 2025 können zusätzlichen Steuereinnahmen von 73 Mio. EUR durch die Umsetzung der nachgefragten Gewerbeflächen erzielt werden. Dem stehen Aktivierungskosten von knapp 42 Mio. EUR entgegen (vgl. Tab. 7.3).

Würde nur die Nachfrage auf derzeit vorhandenen (unbebauten) Flächen (in der Vermarktung) realisiert werden, sind zwar geringere Aufwendungen zur Aktivierung nötig, die zusätzlichen Steuereinnahmen fallen jedoch auch geringer aus. Dabei ist der Nettoeffekt im Passivszenario, d.h. es werden nur Flächen mit einem geringen Aktivierungshemmnis umgesetzt, geringer als im Bestandsszenario, in dem auch Flächen mit einem mittleren und hohen Aktivierungshemmnis umgesetzt werden und folglich die Aktivierungskosten höher liegen. In beiden Szenarien besteht das Risiko einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes allein dadurch, dass ansässige Unternehmen, die keine adäquaten Gewerbeflächen finden, Standorte außerhalb der Hansestadt Lübeck suchen. Auch leidet das Standortimage, wenn ansiedlungswilligen Unternehmen keine Flächen angeboten werden können. Allerdings entstehen der Stadt auch an dieser Stelle keine Kosten, wenn keine neuen Flächen entwickelt werden.

In dem Schwerpunktszenario wie auch im Fehmarnbelt-Szenario werden über die mittlere Nachfrageprognose hinaus weitere Nachfrageeffekte erwartet, die aus einer verstärkten Förderung der Schwerpunktbranchen bzw. aus einer verbesserten Lagegunst der Stadt durch die Fertigstellung der Festen Fehmarnbeltquerung hervorgerufen werden. In beiden Fällen kann schätzungsweise von einer weiteren Gewerbeflächennachfrage von jeweils 8 ha ausgegangen werden, die netto zu weiteren 2 Mio. EUR Steuereinnahmen gegenüber dem Entwicklungsszenario führen.

Im Ergebnis des Schwerpunktszenarios sind jedoch auch zusätzliche Aufwendungen der Wirtschaftsförderung zu bilanzieren. Effekte aus einer Festen Fehmarnbeltquerung, die voraussichtlich im Jahr 2021 fertiggestellt werden kann, sind nur sehr vage zu schätzen.

Tab. 7.3: Gegenüberstellung der einzelnen Szenarien

	Nachfrage in ha	unbediente Nachfrage in ha	zusätzlich zu entwickelnde Flächen in ha	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in 1.000 €)	Kosten der Aktivierung bzw. Bereitstellung (in 1.000 €)	Nettoeffekt (in 1.000 €)
Passivszenario	149,6	-98,9	0,0	25.699	5.075	20.623
Bestandsszenario	149,6	-55,5	0,0	52.249	24.874	27.374
Entwicklungsszenario	149,6	0,0	55,5	73.130	41.530	31.601
Schwerpunktszenario	158,2	0,0	60,3	76.716	42.962	33.754
FFBQ-Szenario	157,8	0,0	60,4	76.592	42.994	33.598

* Mittelwert aus unterer und oberer Variante
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

67 Die Potenziale derzeit nicht zur Vermarktung stehenden Gewerbeflächen sind in diese Modellrechnungen nicht einbezogen.

Den zusätzlichen wirtschaftlichen Aktivitäten aufgrund der Verbesserung der Lagegunst sind ggf. auch Verschiebungen bzw. Verluste hafenwirtschaftlicher Aktivitäten gegenüberzustellen, die aus der Verlagerung von Verkehren von dem Seeweg auf die Straße resultieren.

Aus den Szenarien wird deutlich, dass Engpässe vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks bestehen. Für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik wird vor allem relevant sein, wie dieses Defizit zu bewältigen ist. Neben der Aufwertung bestehender Gebiete und Ausweisung neuer Gebiete ist vor allem zu klären, inwieweit die Reserve des identifizierten Gewerbeflächenpotenzials aktiviert werden kann, das sich aktuell nicht in der Vermarktung befindet.

Die ungenaue Schätzung der Aktivierungskosten an dieser Stelle macht die Kosten-Nutzen-Betrachtung bei konkreten Maßnahmen und Entwicklungsprojekten notwendig.

8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

8.1 Stellenwert und Begründung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt Lübeck

Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen

Die Analysen der regionalwirtschaftlichen, demographischen und sozialen Stärken und Schwächen der Hansestadt Lübeck und ihres wirtschaftlichen Umfeldes sowie die Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandorts sprechen dafür, alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu nutzen.

Trotz der positiven Beschäftigtenentwicklung seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts und der vergleichsweise günstigen Beschäftigungsperspektiven in wichtigen Wirtschaftszweigen bleiben doch für die Hansestadt Lübeck besondere Herausforderungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Nur bei Mobilisierung aller Entwicklungspotenziale kann der erfolgreiche Weg der letzten Jahre weiter beschritten werden.

- Die Schwächen der Wirtschaftsstruktur drücken sich vor allem in der vergleichsweise geringen Wirtschaftskraft, einer Branchenstruktur mit höherem Anteil einfacher Tätigkeiten und einem (trotz Hochschulen) unterdurchschnittlichem Anteil von hochqualifizierten Kräften aus.
- Die Arbeitsmarktsituation der Stadt Lübeck ist geprägt durch eine geringere Erwerbsbeteiligung von Frauen und eine nach wie vor weit überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit.
- Insgesamt resultieren daraus ein geringeres Einkommensniveau und ein sehr hoher Anteil von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen.
- Dies geht einher mit einer ungünstigen Altersstruktur der Bevölkerung, die auch dadurch geprägt ist, dass es der Stadt in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gelungen ist, für die Zuwanderung von einkommensstarken Haushalten und von jungen Familien attraktiv zu sein.

Besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung"

Von besonderer Bedeutung im qualifikations- und innovationsgetriebenen Strukturwandel sind die Stärkung von wissensorientierten wirtschaftlichen Aktivitäten und die Entwicklung von Beschäftigungsmöglichkeiten für qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitnehmer. Dies erhöht auch die Standortattraktivität für Zuwanderung (v.a. auch von jungen Hauhalten) und trägt insgesamt zur Verbesserung des Einkommensniveaus bei.

Die Stärkung und Weiterentwicklung der im Rahmen der Wirtschaftsförderungsstrategie identifizierten Clusterbranchen und Wertschöpfungsketten kann in besonderer Weise dazu beitragen, zusätzliche Beschäftigung zu generieren und die Wirtschaftsstruktur durch qualifizierte und hochqualifizierte Tätigkeiten zu verbessern. Die wichtigsten Bereiche sind

- die Gesundheitswirtschaft,
- die Ernährungswirtschaft,
- die Medien-/IT-Branche,
- die Logistikwirtschaft sowie
- zukünftig auch die Windenergiebranche.

Eine herausragende Stärke des Wirtschaftsstandorts Lübeck sind in diesem Zusammenhang die Hochschulen, die mit ihrem hochqualifizierten Personal und ihren Forschungsdienstleistungen wichtige Partner der innovativen regionalen Betriebe sind. Technologie- und wissensorientierte Ausgründungen aus den Hochschulen sind besonders wertvoll im Zusammenhang mit innovativen Wertschöpfungsketten. Darüber hinaus stellen die hochqualifizierten Absolventen der Hochschulen einen Standortvorteil dar, der von den Unternehmen vor Ort zur Verbesserung ihrer Qualifikationsstruktur genutzt werden kann.

Neben der Frage der Standortentwicklung durch Sicherung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung (die im Fokus des vorliegenden Konzeptes steht) dürfte die Entwicklung und langfristige Sicherung eines nachfragegerechten Fachkräfteangebots (vor allem angesichts der demographischen Entwicklung und der besonderen Konkurrenzsituation in der Metropolregion Hamburg) ein zweites bedeutsames regionales Entwicklungsthema darstellen, das im Rahmen eines Fachkräftesicherungskonzeptes bearbeitet werden sollte.

Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung

Die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe mit Umsatzsteigerungen und steigender Beschäftigung, die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmensgründungen tragen über zusätzliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer bzw. Einnahmen aus der Einkommensteuer der Beschäftigten zur Finanzkraft des kommunalen Haushalts der Hansestadt Lübeck bei. Zusätzliche Beschäftigung verringert darüber hinaus die Arbeitslosigkeit und Hilfebedürftigkeit und verbessert somit die Situation auf der Ausgabenseite. Eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung erweitert somit letztlich den Handlungsspielraum in allen kommunalpolitischen Handlungsfeldern der Hansestadt.

Die wirtschaftliche Dynamik von Standorten, die eng mit Investitionen und Erweiterungen von ansässigen Betrieben, mit Umsiedlungen von Betrieben an andere innerstädtische Standorte mit weniger Konflikten und besseren Entwicklungspotenzialen, mit Unternehmensgründungen und nicht zuletzt auch mit Ansiedlungen von Betrieben von außen zusammenhängt, ist auf ein attraktives und nachfragegerechtes Angebot an gewerblichen Flächen gebunden. Das Fehlen von geeigneten Flächen kann zu Wachstumseinbußen sowie zu Abwanderung von Betrieben und zum Scheitern von Ansiedlungsvorhaben führen.

8.2 Strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt Lübeck

Leitlinie 1: Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck

Der Ausbau und die langfristige Sicherung eines attraktiven, nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen ist ein zentraler Baustein zur Stärkung der Position der Hansestadt Lübeck im überregionalen Standortwettbewerb der Großstädte und deshalb als eines der zentralen stadtpolitischen Ziele zu etablieren. Entsprechend der unterschiedlichen unternehmerischen Zielgruppen mit sehr verschiedenen Präferenzen ist ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Standort- und Flächenqualitäten sicherzustellen. Dies entspricht den Zielen des o.g. Entwicklungsszenarios.

- Die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung hat angesichts der o.g. wirtschaftlichen und demographischen Herausforderungen für die Hansestadt im Wettbewerb der Großstädte eine hohe Priorität. Die Trends der vergleichsweise günstigen Prognose können nur eintreffen, wenn auch weiterhin exzellente Standortbedingungen gegeben und bei gewerblichen Flächen keine Engpasssituationen eintreten.
- Die Hansestadt Lübeck sollte es sich nicht leisten, auf Entwicklungspotenziale zu verzichten – sofern sie sich konfliktfrei in die Stadtentwicklung einfügen. Von daher müssen alle Zielgruppen und Nachfragefelder bearbeiten werden. Bei sich abzeichnenden Engpässen von spezifischen Flächenqualitäten sind frühzeitig Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

- Die Priorität der Gewerbeflächenpolitik bedeutet keineswegs eine Dominanz gegenüber anderen Feldern und Zielen der Stadtentwicklungspolitik. Es muss im Gegenteil das Ziel einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik in der Stadt Lübeck sein, Konflikte mit anderen Nutzungen z.B. durch Entmischung oder Bündelung von gewerblichen Aktivitäten zu verringern. Dies ist auch im Interesse der unternehmerischen Zielgruppen. Eine Stärke des Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck sind auch seine guten „weichen Standortbedingungen", die es weiterzuentwickeln gilt.

Leitlinie 2: Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen

Der Gutachter empfiehlt der Hansestadt Lübeck die Verfolgung des Entwicklungsszenarios, in dem alle Potenziale in den unterschiedlichen Branchen und Nachfragefeldern ausgeschöpft werden. Dies setzt allerdings voraus, dass es bei den unterschiedliche Standortqualitäten und geeigneten Flächen keine Engpässe entstehen. Es ist unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse sorgfältig zu beobachten, welche Flächenqualitäten sich verknappen und langfristig zu fehlen drohen und wie die Sicherung eines umfassenden Angebotes nach Standorttypen gewährleistet werden kann.

Die insgesamt 71 Flächen in der Vermarktung mit zusammen 142 ha (darunter 103 ha unbebaut) können zu sieben Standorttypen zusammengefasst werden, die sehr unterschiedliche Angebotsbedingungen auf weisen:

- Klassisches Gewerbegebiete (43 Flächen mit 79 ha in der Vermarktung),
- Klassische Industriegebiete (8 Flächen mit 13 ha),
- Standorte für hafenaffines Gewerbe (6 Flächen mit 24 ha),
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks (7 Flächen mit 24 ha),
- Standorte für produzierendes Handwerk (3 Flächen mit 8 ha) sowie
- Integrierte urbane Standorte (3 Flächen mit 8 ha).

Berücksichtigt man allerdings nur die zur Vermarktung stehenden Flächen mit geringem Angebotshemmnis, verringert sich deren Zahl auf 43 mit zusammen 61,3 ha. Darunter entfallen auf

- Klassisches Gewerbegebiete (26 Flächen mit 34 ha in der Vermarktung),
- Klassische Industriegebiete (6 Flächen mit 8 ha),
- Standorte für hafenaffines Gewerbe (4 Flächen mit 9 ha),
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks (5 Flächen mit 9 ha),
- Standorte für produzierendes Handwerk (1 Flächen mit 5 ha) sowie
- Integrierte urbane Standorte (1 Fläche mit 0,1 ha).

Ein Engpass ergibt sich vor allem für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe. Lediglich ein integrierter urbaner Standort mit knapp 5 ha kann Anforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen erfüllen. Flächenpotenziale in unmittelbarer Nähe zu wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen (Uni Lübeck, FH Lübeck, Fraunhofer u.a.) sind derzeit nicht verfügbar. Vor allem für Erweiterungsmöglichkeiten der Hochschulen sowie für Wissenschafts- und Technologieansiedlungen und Spin-offs sind Flächenpotenziale zu benennen. In diesem Zusammenhang ist über den Ausbildungspark Blankensee in Verbindung mit dem Gewerbepark am Flughafen nachzudenken. Eine Ansiedlung flughafenaffiner Betriebe fand bislang nicht statt und es ist ein Standort in relativer Nähe zum derzeitigen Hochschulstandort.

Die Prüfung der Aufwertung von Gewerbegebieten (insbesondere von innenstadtnahen Gewerbegebieten zu höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks) ist vor diesem Hintergrund eine prioritäre Aufgabe (Leitlinie 6).

Leitlinie 3: Kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge

Die Sicherung von Gewerbestandorten und die Profilierung von Standorttypen bedeutet, dass Gewerbeflächen mit bestimmter Nutzungseignung den entsprechenden Nutzungen und Zielgruppen vorbehalten bleiben. Eine Steuerung kann effektiv nur über städtische Flächen erfolgen oder wird über die Bauleitplanung geregelt. Das heißt aber auch, dass Flächen ggf. über einen längeren Zeitraum gesichert werden müssen, vor allem dann, wenn Flächen eines bestimmten Standorttyps oder einer besonderen Lage knapp sind.

Die Bodenvorratspolitik bedarf klarer konzeptioneller Vorarbeiten, guter Kenntnisse über die Standortpräferenzen der Unternehmen und deren Veränderungstrends sowie nicht zuletzt beträchtlicher finanzieller Mittel. Entsprechend des langen Umsetzungszeitraums bis hin zu vermarktungsreifen Flächen bedarf diese Strategie eines „langen Atems" und vor allem einer entsprechenden politischen Absicherung und Rückendeckung sowie der ausreichenden Finanzausstattung.

Leitlinie 4: Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen

Die voraussichtliche Fertigstellung der FFBQ zu Beginn des nächsten Jahrzehnts bedeuten beträchtliche Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck. Die Lage an einer erheblich aufgewerteten transeuropäischen Verkehrs- und Entwicklungsachse eröffnet Chancen in der Ansiedlung von Betrieben. Herausragend sind die Chancen für die Ansiedlung von Logistikbetrieben in guter Erreichbarkeit der A 1. Allerdings gibt es hier auch eine erhebliche Konkurrenz zu den übrigen Standorten im Bereich der A 1.

- Die Flächen müssen eine sehr gute Erreichbarkeit der Verkehrsachsen sowie einen großzügigen Flächenzuschnitt der Grundstücke ermöglichen.
- Durch eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik müssen entsprechend potenzielle Flächen gesichert werden.
- Dies bedeutet eine Bodenvorratspolitik.

Langfristig werden sich mit dem Weiterbau der A 20 und insbesondere der Fertigstellung einer festen Elbquerung weitere Entwicklungspotenziale vor allem im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 ergeben. Auch dies ist durch eine entsprechende Bodenvorratspolitik vorzubereiten.

Leitlinie 5: Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess

Gewerbeflächenentwicklung und Sicherung von Flächen sind als Prozess zu begreifen, der einer permanenten sorgfältigen Beobachtung von Trends und Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite und ggf. auch der Weiterentwicklung und strategischen Neuorientierung bedarf [68].

Die zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist eine dauerhafte Aufgabe und hat somit als wesentliches Merkmal Prozesscharakter. Ein Bestand an Gewerbeflächen wird nicht gegen einen zukünftigen Zeitpunkt Null entwickelt, an dem dann alle Flächen vermarktet sind. Gewerbeflächenpolitik muss nicht nur heute, sondern auch morgen und übermorgen ein vielfältiges und attraktives Portfolio an Flächen sichern, damit auch in Zukunft keine Potenziale verschenkt werden. Auch in zukünftigen Jahren wird es betriebliche Veränderungs- und Anpassungsprozesse geben, die Mobilität und die Nachfrage nach anderen oder neuen Gewerbeflächen bedeuten. Wirtschaftsstandorte, die keine Flächen anbieten können, verlieren damit nicht nur neue Betriebe im Ansiedlungswettbewerb, sondern verlieren auch Betriebe des Bestands durch Abwanderung in andere Standorte. Da Mobilitätsprozesse häufig durch Engpasssituationen im Zusammenhang mit Investitions- und Modernisierungsvorhaben ausgelöst werden und häufig mit Wachstumsprozessen einhergehen, ist diese Form der Abwanderung besonders problematisch.
Dies bedeutet, dass die Entwicklung und Sicherung von gewerblichen Flächen sowie die Suche und Vermarktung von geeigneten Gewerbestandorten und Flächen Daueraufgaben der beteiligten Partner sind.

---

68 Vgl. dazu auch „Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik" sowie „Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik"

Leitlinie 6: Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen

Die zukünftige Gewerbeflächenpolitik muss die veränderten Rahmenbedingungen und Trends der Nachfrage berücksichtigen. Vor allem der aus den steigenden Präferenzen der Investoren zu möglichst hochwertigen und vor allem absolut konfliktfreien Flächen folgt die Aufgabe der Aufwertung von bestehenden Gewerbegebieten. Hierzu zählen u.a. die Verbesserung der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sowie die Herausnahme von störenden Nutzungen durch Umsiedlung. Der hierfür zu berücksichtige Ressourcenaufwand beinhaltet ggf. auch eine aufwändige Arbeit vor Ort, wenn es gilt Eigentümer anzusprechen und für Maßnahmen zur Aufwertung bestehender Gewerbegebiete zu gewinnen.

Auch bei der Neuerschließung geht es ebenfalls um die Entwicklung von möglichst qualitätsvollen gewerblichen Flächen sowie in der Vermarktung dann um die Ansiedlung von zueinander passenden, sich nicht gegenseitig störenden Unternehmen bzw. Einrichtungen. Hierzu zählt nicht nur die ggf. aufwändigere (flächenintensivere) Erschließung und die Beeinflussung des äußeren Erscheinungsbildes sondern auch ein längerer Atem bei der Vermarktung.

Leitlinie 7: Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen

Die Flächenkonkurrenz im Oberzentrum sowie der hohe Anteil von Flächen mit Aktivierungshemmnissen im Zusammenspiel mit den grundlegenden Zielen einer Rückführung der Bodenversiegelung legen einen gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen in bestehenden Gewerbeflächenangeboten nahe. Damit können Neuausweisungen von Flächen verringert und potenziell nutzbare Flächen (Vorschauflächen) für zukünftige Entwicklungen gesichert werden.

Den insgesamt 71 Flächen in der Vermarktung mit zusammen 142 ha stehen 79 Flächen mit zusammen 173 ha gegenüber, die derzeit nicht vermarktet werden.

Bei den nicht in der Vermarktung befindlichen Flächen weisen mehr als die Hälfte der Flächen geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse auf. Dieses Potenzial kann aber nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden. Allein 20 ha der unbebauten, derzeit nicht vermarkteten Flächen mit geringen und mittleren Aktivierungshemmnissen sind Erweiterungsflächen von Unternehmen.

Knapp 120 ha der identifizierten Flächenpotenziale sind unbebaute gewerblich nutzbare Flächen, die aber dem Markt derzeit nicht zur Verfügung stehen. Hier muss eine Ansprache der Eigentümer zur Klärung des Status der Fläche erfolgen. Die Aussagen hinsichtlich der Verfügbarkeit sollten mit einer Frist versehen werden, nach der der Status erneut geprüft wird, wenn zwischenzeitlich keine Nutzung und keine Vermarktung der Fläche erfolgt sind (insbesondere bei Reserveflächen). Es sind möglichst die Bedingungen zu erfassen, zu denen eine Vermarktung der freien Flächen erfolgen kann (insbesondere der Preis).

Die Profilierung von Gewerbeflächenangeboten ist mit hoher Priorität voran zu treiben, u.a. durch Entmischung von konfliktträchtigen Nutzungssituationen bzw. Abbau/Reduzierung von unterwertigen Nutzungen auf Flächen. Eine solche Strategie ist aufgrund der Vielschichtigkeit der Problemlagen und des Beratungsbedarfs bei den unternehmerischen Zielgruppen personalaufwändig. Auch Flächentausch- oder Umsiedlungsmaßnahmen sind in der Regel kostenträchtig. Vorteile liegen nicht nur in der Aufwertung der Flächenqualität sondern auch darin, dass damit häufig andere städtebauliche Konfliktsituationen entschärft werden können.

Leitlinie 8: Forcierte Brachflächenentwicklung

Die Ziele der Brachflächenentwicklung sollten in der Hansestadt angesichts des langfristig limitierten Angebots und der absehbaren Nachfrage mit hohem Nachdruck weiterverfolgt werden, auch wenn die Kosten der Bereitstellung in den meisten Fällen deutlich höher sind.

- Brachflächenrecycling erweitert nicht nur das Flächenportfolio an verfügbaren Flächen, sondern ist auch ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Flächenpolitik und Stadtentwicklung.
- Die KWL GmbH ist die geeignete Institution und verfügt über die entsprechenden Erfahrungen, um weitere Brachflächenrecyclingprojekte voranzubringen.

- Gerade bei der (wünschenswerten) verstärkten Wiedernutzbarmachung von Brachflächen gilt es zu bedenken, dass die gegenüber der Entwicklung von „Flächen auf der grünen Wiese" höheren Kosten bei der KWL GmbH anfallen, während die langfristigen fiskalischen (regionalwirtschaftlichen) Erträge einer solchen Strategie der Hansestadt Lübeck zufallen. Die KWL GmbH müsste deshalb entsprechend ausgestattet werden. Die Kosten und die (häufig nicht voraussehbaren) Risiken einer solchen Strategie sind deshalb politisch abzusichern.

Leitlinie 9: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1990 von der Bürgerschaft beschlossen und ist seitdem entsprechend der jeweiligen Erfordernisse geändert worden. Die Grundlagen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, auf denen der Plan basiert, haben sich mittlerweile grundlegend verändert.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans muss genutzt werden, um Neuorientierung auf hochwertige Flächen voranzutreiben und auch nicht mehr benötigte Flächen für andere Nutzungen freizugeben. Bei einer Neuaufstellung ist zur Sicherung gewerblicher Entwicklungen die auf den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes basierende Neuorientierung der Gewerbeflächenpolitik zu berücksichtigen.

Entsprechend der Aussagen des Regionalplanes sind neue Gewerbegebietsentwicklungen entlang der A 20 und B 207 neu vorzusehen.

Die Belange der Gewerbeflächenentwicklung werden im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit allen anderen flächenbezogenen Belangen in eine Gesamtabwägung einbezogen. Dabei sollte der langfristige Status insbesondere folgender Flächen diskutiert und festgeschrieben werden:

- Gebiet der Bundespolizei auf der Teerhofsinsel,
- Herreninsel sowie
- Ehemaliger Standortübungsplatz Wüstenei.

Die Weiterentwicklung des Flughafenumfeldes zu einem hochwertigen Gewerbegebiet sollte angesichts der Engpasssituation bei hochwertigen Flächen sorgfältig geprüft werden.

8.3 Institutionelle und organisatorische Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

Empfehlung 1: Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben

Mit der KWL und der Wirtschaftsförderung besitzt die Hansestadt zwei schlagkräftige Einrichtungen, die in Fragen der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sowie insgesamt in zentralen Aufgaben der Wirtschaftsförderung gut zusammenarbeiten. Die Eindrücke aus der gemeinsamen Bearbeitung und Begleitung des vorliegenden Gutachtens sind ausgesprochen positiv [69]. Dies schließt auch die Bewertung durch Dritte (Akteure) in den Expertengesprächen vor Ort mit ein, die die Zusammenarbeit als zielorientiert und reibungslos bezeichnet haben. Trotzdem sind die verfügbaren (personellen) Ressourcen begrenzt und angesichts der o.g. Herausforderungen ausgesprochen knapp.

Um die vorgeschlagenen zusätzlichen Aufgaben bzw. die Intensivierung in einzelnen Aufgabenfeldern bei der KWL effizient bearbeiten zu können, müssen die entsprechenden personellen (und finanziellen) Ressourcen bereitgestellt werden. Dies dürfte angesichts der finanziellen Schwäche der Hansestadt nicht leichtfallen. Es gilt aber zu bedenken, dass eine in den Grundzügen auf den vorgelegten Empfehlungen ausgerichtete zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik viele Stadtentwicklungskonflikte in der Großstadt Lübeck entschärfen und die Standortbe-

69 Die Durchleuchtung und Bewertung der Arbeit von KWL und Wifö war allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Auftrags.

dingungen entscheidend verbessern kann. Es ist unter Einrechnung aller regionalwirtschaftlichen Effekte zu erwarten, dass sich die Strategie auf mittlere Sicht sogar „rechnet".

Empfehlung 2: Verstetigung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassten Fachbereichen in der Stadtverwaltung

Die (intensive) einzelfallbezogene Zusammenarbeit der KWL und der Wirtschaftsförderung mit den anderen städtischen Akteuren der Gewerbeflächenentwicklung muss dringend durch eine Diskussion von grundlegenden Fragen der Gewerbeflächenpolitik ergänzt werden. Es ist wichtig, dass sich die Hansestadt und ihre Institutionen den übrigen öffentlichen und vor allem privaten Akteuren mit abgestimmten, ausdiskutierten strategischen Linien präsentiert. Die zu führende Diskussion über die zukunftsorientierte Ausweisung von gewerblichen Flächen in dem aufzustellenden Flächennutzungsplan ist ein erster Ansatzpunkt für eine Verstetigung der Zusammenarbeit.

Die Projektvorschläge 1 „Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck" und 2 „Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik" würden für eine solche Diskussion wesentliche Grundlagen liefern.

Empfehlung 3: Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren

Die Workshops haben gezeigt, dass das Klima der Zusammenarbeit mit den übrigen öffentlichen und privaten Akteuren grundsätzlich gut ist. Gleichwohl bleibt der Wunsch einer Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und der KWL GmbH. Die übrigen öffentlichen sowie auch die relevanten privaten Akteure der Gewerbeflächenentwicklung wie Kammern, Verbände, Makler, regionalen Kreditinstitute sowie wichtige Grundeigentümern und Unternehmen haben in den Workshops und Expertengesprächen den Wunsch einer Intensivierung der Kommunikation vorgebracht. Der Verlauf der Workshop hat gezeigt, dass wichtige grundlegende Fragen und spezielle Sachverhalte in der Vergangenheit nicht ausreichend diskutiert und/oder kommuniziert worden sind.

Empfehlung 4: Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung

Für die Sicherung eines zukunftsorientierten Angebots von attraktiven, überregional zu vermarktenden Gewerbeflächen – vor allem im Hinblick auf die FFBQ und den Ausbau der A 20 – ist eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden langfristig unabdingbar. Wettbewerbsfähige großflächige Gewerbegebiete sind zukünftig voraussichtlich nur durch Einbeziehung von geeigneten Flächen aus Nachbargemeinden zu entwickeln. Die Diskussion um geeignete Flächen muss bereits im Zuge der Aufstellung des F-Plans geführt und damit unmittelbar begonnen werden.

Die Entwicklung möglicher Modelle und Formen der Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen ist eine langfristige Aufgabe, die schrittweise entwickelt werden muss und die nicht zuletzt der politischen Legitimation bedarf.

Im Zuge der Entwicklung der Festen Fehmarnbeltquerung sollte das auf die Hansestadt Lübeck ausgerichtete Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf kooperationsbereite angrenze Gemeinden ausgeweitet werden.

Angesichts der oben dargestellten Handlungsbedarfe und –möglichkeiten sollte die Hansestadt Lübeck aber zunächst „ihre eigenen Hausaufgaben" erledigen und sich mit Priorität auf die Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im eigenen Stadtgebiet konzentrieren. Wenn die eigene strategische Positionierung der Hansestadt klar definiert ist, lassen sich ihre Interessen auch besser in regionale (und möglicherweise sogar überregionale) Kooperationen einbringen.

Empfehlung 5: Politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik

Die vorgeschlagene Umsetzung der Zukunftsaufgabe Gewerbeflächenentwicklung macht eine stärkere politische Flankierung notwendig. Die grundlegenden Ziele und die Leitlinien sowie nicht zuletzt die erweiterten Aufgaben von KWL bzw. Wirtschaftsförderung bedürfen einer Absicherung durch die politischen Gremien der Hansestadt.

Der vorgeschlagene (periodische) Gewerbeflächenreport kann dazu beitragen, die politischen Gremien umfassend über die aktuellen Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite zu informieren und damit die Voraussetzung für eine fundierte Diskussion zu schaffen.

8.4 Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

Projektvorschlag 1: Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sowie die langfristige Sicherung nachfragegerechter gewerblicher Flächen sind ein laufender Prozess und somit eine kontinuierliche Aufgabe der Wirtschaftsförderung und der beteiligten städtischen Institutionen.

- Auf der Nachfrageseite geht es darum, (weiterhin) die Nachfrage der Unternehmen nach der Art der Projekte, dem Wirtschaftzweig, den Standortanforderungen und sonstigen Präferenzen der Investoren sorgfältig zu beobachten, um auf diese Weise frühzeitig Hinweise auf Veränderungen und neue Entwicklungen zu gewinnen, die wiederum Rückschlüsse auf Handlungsbedarfe bei der Entwicklung des Angebots erlauben. Dabei geht es nicht nur um die Auswertung von erfolgreichen An- und Umsiedlungsprojekten und Unternehmensgründungen, sondern auch um nicht realisierte Projekte und Anfragen unterschiedlichen Konkretisierungsgrades. Vor allem vor dem Hintergrund der sehr spezifischen Entwicklungen in den Kompetenzbereichen der Hansestadt sowie den sich verändernden Rahmenbedingungen durch die Feste Fehmarnbeltquerung und den Weiterbau der A 20, deren Auswirkungen sich noch nicht sicher prognostizieren lassen, ist eine sensible Wahrnehmung von Hinweisen auf veränderte Trends und Entwicklungen im Standortverhalten von Unternehmen angeraten.
- Auf der anderen Seite sind die Entwicklungen der Angebotsseite über die Beobachtung der Bestandsentwicklung und der Mobilität von gewerblichen Flächen (Umsätze) nach relevanten Kriterien möglichst umfassend zu erfassen. Die im Rahmen des NIW-Gutachtens zusammengestellten Informationen und Karten in Form von Flächensteckbriefen bieten eine geeignete Grundlage, die kontinuierlich weitergeführt werden muss. Vor allem die kontinuierlichen Arbeiten an den zahlreichen dokumentierten Aktivierungshemmnisse sowie neue Projekte machen eine laufende Aktualisierung und Dokumentation notwendig.

Die im Zuge des Gewerbeflächenkonzepts zusammengetragenen und erarbeiteten Informationen sollen in das Gewerbeimmobilienportal der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH integriert werden, das sich als wichtige und zuverlässige Grundlage der Arbeiten am Konzept erwiesen hat. Auch weiterhin ist eine kontinuierliche und sorgfältige Aktualisierung der Datenbank hinsichtlich des aktuellen Flächenangebotes sowie des Status der Angebotsflächen notwendig.

Im Zuge der Bearbeitung ist auch weiterhin eine enge Kooperation mit den Immobilienmaklern vor Ort bei der Aktualisierung des Gewerbeflächenangebotes angeraten, um eine aktuelle und auch möglichst vollständige Erfassung zu ermöglichen. Aktualität, Aussagekraft und Vollständigkeit der Informationen sind für alle Beteiligten von besonderem Wert. Das Portal soll neben seiner Wirkung nach außen auch als Arbeitsinstrument genutzt werden. Dazu können weitere, nicht allen Nutzern zugängliche („weiche") Informationen hinterlegt werden.

Von Bedeutung ist die sukzessive Ergänzung der Standortinformationen zur genaueren Abschätzung des Aktivierungshemmnisses. Insbesondere Preis- und Nutzungsvorstellungen des Eigentümers, Altlastensituation sowie mögliche weitere Nutzungsrestriktionen sind von Interesse. Die im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes zusammengetragenen Befunde zu den Aktivierungshemmnissen sind eine wichtige Basis hierfür.

Zur Verbesserung der Erfassung und Dokumentation von Gewerbeimmobilien in der Kaufpreissammlung wird eine enge Abstimmung der Wirtschaftsförderung mit anderen städtischen Einrichtungen und dem Gutachterausschuss angeraten.

Projektvorschlag 2: Erarbeitung eines (periodischen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik

Ein Gewerbeflächenmonitoring ist nicht nur als Arbeits- und Handlungsgrundlage für die Wirtschaftsförderung und die KWL GmbH von Bedeutung. In regelmäßigen Abständen (z.B. jährlich oder alle zwei Jahre) durchgeführte Auswertungen in Form eines Reports dienen der Einbringung zentraler Argumente zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts in die politische Diskussion der Stadtentwicklung. Dazu sollte der Report neben den aktuellen Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts sowie den Daten und Fakten von Gewerbeflächennachfrage und -angebot jeweils auch einen Teil „Strategische Konsequenzen der aktuellen Entwicklungen" enthalten, in dem die jeweils neuen harten (und „weichen") Befunde in Bezug auf die strategische (Neu-)Orientierung hin ausgewertet werden.

Projektvorschlag 3: Effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement

Die Profilierung von Standorttypen bedarf der Entmischung und ggf. der Verlagerung von Betrieben an geeignetere Standorte. Einige, hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und industrieller Nutzungsmöglichkeiten hochwertige Gewerbegebiete weisen z.T. vermehrt Lücken, Brachen und Mindernutzungen auf. Eine Nutzungsoptimierung und die Erschließung neuer Entwicklungspotenziale innerhalb des Gewerbegebietes könnten mit genauer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten sowie einem intensiven Kontakt mit den Unternehmen und den zuständigen öffentlichen Stellen gelingen.

- Ein Gewerbegebietsmanager könnte hier als Schnittstelle zwischen Unternehmen und Eigentümern des Gewerbegebietes und der Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt agieren. Durch die umfassende Kenntnis eines Gewerbegebietsmanagers über Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Gewerbegebiet sowie über Bedarfe und Anforderungen der ansässigen Unternehmen können Konflikte bei Bestandsentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen identifiziert und in enger Abstimmung mit der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung einer Lösung zugeführt werden. Im Optimalfall können Fremd- und Mindernutzungen in andere Gewerbegebiete verlagert, Flächen arrondiert und für weitere logistische oder industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ergeben sich weitere Synergien in anderen Handlungsbereichen wie bspw. Kooperativen bei Ver- und Entsorgungslösungen.
- Einrichtung eines Pools für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die Einrichtung eines revolvierenden Stadtentwicklungsfonds zur Unterstützung bei der Mobilisierung von Wiedernutzungsmaßnahmen durch vergünstigte Kredite, Bürgschaften etc. sollten geprüft werden.

Projektvorschlag 4: Stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt)

Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen in ausgewählten Gewerbegebieten sollte eine stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher und fiskalischer Effekte von Investitionsvorhaben erprobt werden. Hierfür kann ein Modellprojekt durchgeführt werden. Ein Gewerbegebiet mit besonders hochwertigen und häufig nachgefragten Flächen erscheint hierfür geeignet, weil hier am ehesten verschiedene Investitionsvorhaben in Konkurrenz zueinander stehen. Es ist denkbar, in einem Modellvorhaben Bodenpreisvariationen in Abhängigkeit von den langfristig zu erwartenden Wirkungen vorzunehmen. Mögliche Kriterien könnten voraussichtliche Gewerbesteuerzahlungen und Einkommensteuereinnahmen, die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten und die damit verbundene voraussichtliche Lohnsumme, die Zahl hochqualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie eine Branchenclusterzugehörigkeit sein.

8.5 Vorschläge für gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen [70]

Vorschläge zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen

Die nachfolgenden, auf der Grundlage von Expertengesprächen, Unterlagen und Gewerbegebietsbegehungen stichwortartig zusammengestellten Maßnahmen könnten zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen in den einzelnen Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck beitragen.

Genin-Süd/Malmöstraße

- Einige Flächen sind nur über die Kronsforder Landstraße erschlossen. Die Anbindung dieser Flächen an die Autobahn ist ungünstig. Dieses Vermarktungshemmnis kann durch einen Straßendurchstich von der Wasserfahr zum Aldermannweg beseitigt werden
- Klärung des Status der Möbelhaus-Flächen (insg. Knapp 30 ha unbebaute Gewerbefläche, die derzeit nicht zur Vermarktung steht)
- Prüfung der Erweiterung des Gewerbegebietes

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Genin-Süd	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	120.594	286.450
gering	120.594	286.450
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	36.698	-
gering	36.698	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	47.940	-
gering	47.940	-
mittel	-	-
hoch	-	-

70 Flächenangaben in den tabellarischen Übersichten in qm

Geniner Straße

- Klärung des Status von ca. 3 ha unbebauter Flächenpotenziale, die nicht in der Vermarktung sind
- Entwicklung der 5,5 ha ehemalige Bahnfläche in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer bzw. Investor (Erschließung, B-Plan bzw. städtebaulicher Vertrag)
- Prüfung der Profilierung als höherwertiges Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Geniner Straße	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	60.115	14.338
gering	5.405	10.072
mittel	54.710	4.266
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	-	14.311
gering	-	14.311
mittel	-	-
hoch	-	-

Bernsteindreherweg

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Bernsteindreher Weg	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	-	43.920
gering	-	-
mittel	-	43.920
hoch	-	-

Gewerbepark am Flughafen und Ausbildungspark Blankensee

- Prüfung der Profilierung als Wissenschafts- und Technologiestandort, Filialcampus Hochschulen

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gewerbepark am Flughafen	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	121.450	-
gering	-	-
mittel	121.450	-
hoch	-	-

Dänischburg

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Dänischburg	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	36.320	-
gering	12.860	-
mittel	23.460	-
hoch	-	-

Fischereihafen/Baggersand

- Klärung der Nutzungsmöglichkeiten (hafenaffin, klassisches Gewerbe oder Gewerbepark)

Gewerbeflächen-entwicklung Schlutup Industriepark Schlutup

- Klärung des zukünftigen Status und Abgrenzung der Gewerbegebiete im Zuge einer Neuaufstellung des F-Plans (ca. 48 ha unbebaute aber bewaldete Gewerbefläche, die nicht in der Vermarktung ist)
- Klärung von Ausgleich und Ersatz bei Bebauung der bewaldeten Gebiete (bspw. Einrichtung eines Ausgleichsfonds)
- Klärung der Altlastensituation

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gewerbeflächenentwicklung Schlutup	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	-	41.885
gering	-	-
mittel	-	-
hoch	-	41.885

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Industriepark Schlutup	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	11.550	477.190
gering	-	-
mittel	11.550	-
hoch	-	477.190

Glashüttenweg

- Klärung des Status von knapp 3 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehenden Flächenpotenziale
- Optimierung der z.T. untergenutzten Flächen im Rahmen eines Gebietsmanagements

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Glashüttenweg	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	21.989
gering	-	14.024
mittel	-	7.965
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	-	5.661
gering	-	5.661
mittel	-	-
hoch	-	-

Gleisdreieck

- Klärung des Status von knapp 1 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehender Flächenpotenziale

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gleisdreieck	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	7.530
gering	-	2.571
mittel	-	4.959
hoch	-	-

Gneversdorferweg

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gneversdorferweg	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	2.672	-
gering	-	-
mittel	2.672	-
hoch	-	-

Herrendamm

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrendamm	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	13.890	-
gering	13.890	-
mittel	-	-
hoch	-	-

- Klärung des Status von knapp 6 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale **Herrenwyk**

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrenwyk	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	9.052	-
gering	9.052	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	125.466	-
gering	68.696	-
mittel	56.770	-
hoch	-	-
Standort für hafenaffines Gewerbe insgesamt	-	56.300
gering	-	56.300
mittel	-	-
hoch	-	-

- Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten als Wissenschafts- und Technologiestandort im Zusammenhang mit der Erweiterung der Hochschulen in unmittelbarer Nachbarschaft **Hochschulstadtteil**

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung **Krummeck**

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung **Lohmühle**

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Lohmühle	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	33.967	-
gering	23.627	-
mittel	10.340	-
hoch	-	-
Integrierter urbaner Standort insgesamt	-	-
gering	-	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	2.408	-
gering	2.408	-
mittel	-	-
hoch	-	-

Posener Straße

- Optimierung der z.T. untergenutzten Flächen im Rahmen eines Gebietsmanagements
- Klärung der zukünftigen Nutzung der Flächen an der Katharinenstraße (gegenüber nördliche Wallhalbinsel; derzeit GI-Flächen, optimale Lage für hochwertige Gewerbeflächen/Gewerbepark)

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Posner Straße	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	2.056
gering	-	2.056
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenaffines Gewerbe insgesamt	3.795	-
gering	-	-
mittel	3.795	-
hoch	-	-

Padelügger Weg

- Klärung des Status von knapp 3 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale
- Prüfung des Ausbaus der Kreuzung Padelügger Weg/ Herrenholz in Verbindung mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommens im Zuge der Entwicklung des Gebietes Padelügger Weg

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Padelügger Weg	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	90.089	31.758
gering	2.999	-
mittel	87.090	31.758
hoch	-	-

Neuhof

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

Rapsacker

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

Roggenhorst

- Klärung des Status von knapp 7 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehender Flächenpotenziale
- Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Roggenhorst	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	25.401	68.025
gering	25.401	55.484
mittel	-	12.541
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	31.520	-
gering	31.520	-
mittel	-	-
hoch	-	-

Schlutup

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Schlutup	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	4.402
gering	-	2.049
mittel	-	2.353
hoch	-	-

Villeroy+Boch

- Klärung des Status von knapp 8 ha der derzeit nicht in der Vermarktung stehenden Restfläche des ehemaligen Villeroy+Boch-Geländes

Teerhofinsel

- Klärung des Status des Geländes der Bundespolizei für eine konzeptionelle Entwicklung der Teerhofsinsel

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Teerhofinsel	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Standort für hafenaffines Gewerbe insgesamt	-	1.615
gering	-	1.615
mittel	-	-
hoch	-	-

Skandinavienkai

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Skandinavienkai	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	27.370	-
gering	27.370	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenaffines Gewerbe insgesamt	79.085	-
gering	79.085	-
mittel	-	-
hoch	-	-

Seelandstraße

- Klärung des Status von knapp 9 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale

Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Seelandstraße	Vermarktet, unbebaut	Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut
Standort für hafenaffines Gewerbe insgesamt	150.990	90.100
gering	-	-
mittel	-	90.100
hoch	150.990	-

Quellenverzeichnis

Brandt, A. (2008): Regionaler Strukturwandel in der Wissensökonomie. In: RegioPol, Heft 1/2008: Wissensökonomie, S. 11-19.

CIMA Beratung+ Management GmbH (2009): Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck. Lübeck, August 2009.

CIMA Beratung+ Management GmbH, NORD/LB Regionalwirtschaft, NIW (2011): Integriertes Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover. Lübeck, Hannover, 2011.

Femern A/S (2011): Überarbeiteter Zeitplan für das Fehmarnbelt-Projekt von Küste zu Küste. Kopenhagen, 2011 (http://www.femern.de/Material+folder/Documents/2011/%c3%9cberarbeiteter+Zeitplan+f%c3%bcr+das+Fehmarnbelt-Projekt+von+K%c3%bcste+zu+K%c3%bcste+-+August+2011; Letzter Zugriff: 07.03.2012).

Gatzweiler, H.-P., A. Milbert (2006): Regionale Disparitäten in den Erwerbsmöglichkeiten. Grund genug für eine ausgleichsorientierte Raumordnungspolitik? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, 2006, S. 317-324

Georg & Ottenströer, Regionomica (2010): Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung. Hamburg, Berlin, August 2010.

Hanseatic Transport Consultancy ETC Transport Consultants GmbH (2010): Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur auf der Achse Hamburg - Puttgarden im Zuge einer festen Fehmarn-Beltquerung. Hamburg, Berlin.

Hansestadt Lübeck (1990): Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck. Lübeck, 1990.

Hansestadt Lübeck (2009a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 1: Analyse zum ISEK.

Hansestadt Lübeck (2009b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 2: Dokumentation der Beteiligung am ISEK.

Hansestadt Lübeck (2009c): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 3: Materialien zum ISEK.

Hansestadt Lübeck (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Lübeck, redaktionell überarbeitete Fassung vom Dezember 2010.

Hansestadt Lübeck (2011): Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept. Lübeck plant und baut. Heft 105, April 2011, Lübeck.

Institut für Grenzregionsforschung (IfG, Syddansk Universitet), Institut für Regionalforschung (IfR, Christian-Albrechts-Universität zu Kiel) (2006): Barrieren und Potenziale der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit in der Fehmarnbelt Region. Sønderborg, Kiel, 2006.

IM Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost. Kiel, 2004.

IM Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel, 2010.

Jung, H.-U.: Regionalbericht Norddeutschland (2010): Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover 2010.

Kawka, R., G. Sturm (2006): Objektive regionale Lebensqualität und subjektives Wohlbefinden. Was macht Bürgerinnen und Bürger zufrieden? In: Themenheft „Gleichwertige regionale Lebensverhältnisse", Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, 2006, S. 309-316.

Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin, April 2010.

Preuß, T., F. Dosch u.a. (2007): Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Schriftenreihe "Werkstatt: Praxis" Heft 51, Bonn 2007.

Regionalbeirat für die Region Lübeck (2003): Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL). Leitbild und Handlungsrahmen. Lübeck, April 2003.

Stadt Leipzig (2005): Stadtentwicklungsplan gewerbliche Bauflächen. Fortschreibung 2005. Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46, Leipzig, 2005.

Zwicker-Schwarm, D., B. Grabow, S. Schneider, A. Wagner, C. Spath (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen - Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam - Ein Werkstattbericht. difu-Impulse, 4, 2010, Berlin.

Anhang

Liste der Expertengespräche

- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadtplanung der Hansestadt Lübeck
- IHK Lübeck (Rüdiger Schacht, Manfred Braatz)
- LPA Lübeck Port Authority (Bernhard Rogge)
- WTSH Wirtschaftsförderung und Technologietransfer in Schleswig-Holstein (Jürgen Delfs)
- Peitzner Immobilien GmbH & Co KG (Torsten Peitzner)
- K. Jepsen & Co. GmbH & Co. KG (Christian Jepsen)
- Drees & Sommer, Hamburg (Phillip Goltermann)
- Volksbank Lübeck Firmenbetreuung (Torsten Wirth, Björn Beusen)
- Goldbeck West GmbH Hamburg (Frank Bowmann)

Teilnehmer der Workshops am 26.1. und 29.4.2012

- Frau Grau (Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften Lübeck)
- Frau Lorenzen (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
-
- Frau Sasse (Hansestadt Lübeck, Frauenbüro)
- Herr Beusen (Firmenbetreuung Volksbank Lübeck)
- Herr Braatz (IHK zu Lübeck)
- Herr Dr. Bruns (KWL Lübeck)
- Herr Gerdes (KWL/Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Groth (Hansestadt Lübeck, FB1, Büro des Bürgermeisters)
- Herr Hahn (KWL Lübeck)
- Herr Herzberg (Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Jacobsen (Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Jepsen (K. Jepsen & Co. Immobilien)
- Herr Prof. Dr. Jung (NIW)
- Herr Krawczyk (NIW)
- Herr Nissen (Handwerkskammer Lübeck)
- Herr Rogge (Lübeck Port Authority)
- Herr Schröder (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
- Herr Schützenmeister (Peitzner Immobilien)
- Herr Stolte (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
- Herr Wiese (Lübeck Port Authority)
- Herr Zeckel (Hansestadt Lübeck, FB3, Untere Naturschutzbehörde)

Gewerbegebietsprofile

Siehe Datei „HL GEK Gewerbegebietsprofile.docx"

Flächensteckbriefe

Siehe Datei „HL GEK Flächensteckbriefe.docx"

Hansestadt LÜBECK

► 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:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	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 Hafenentwicklungsplanes 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: Übersichtplan Nutzungsprioritäten

Senator/in F. - P. Boden

5 - Planen und Bauen
610 - Stadtplanung
610.1 - Generelle Planung
Zeichen: chs

Lübeck, den 10.04.2014
Auskunft: Christian Stolte
Tel.: 61 12; Fax: 61 90
E-Mail: christian.stolte@luebeck.de

Vfg.

1. Vermerk

Anlage 1

Zukunftorientierte 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	Gründungsviertel
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	Moisling
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 „Standorteignung“ 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
   - Bahnhaltepunkt
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
   - Hafenaffines 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 Landschaftsplans, 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 Standorteignung und der Realisierbarkeit aufgeführt:

- ⊕ hohe Bewertung
- ⊜ mittlere Bewertung
- ⊖ negative Bewertung

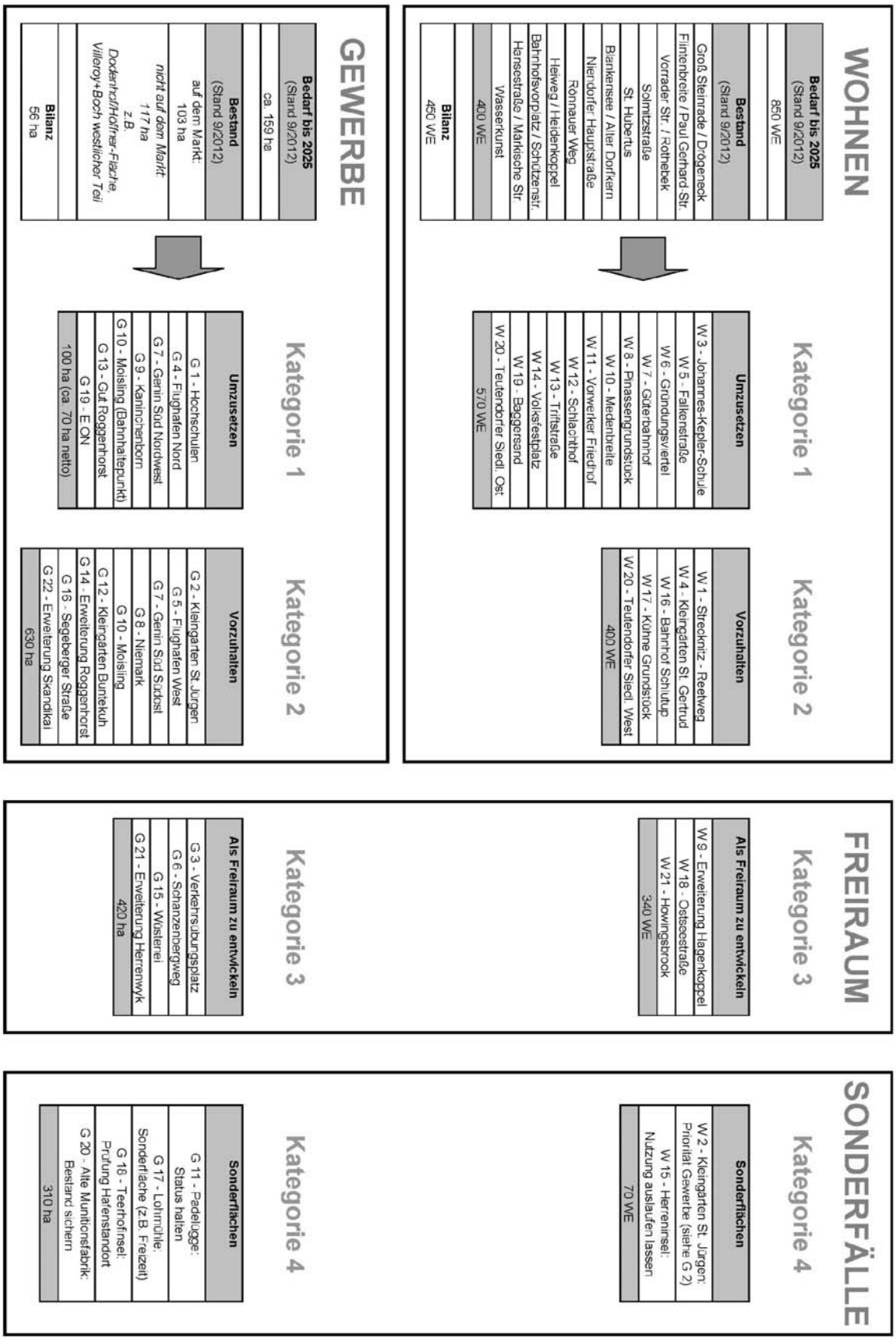
Sollten zwei Symbole dargestellt sein, liegt die Bewertung exakt dazwischen.

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.

2. Christian Stolte

ANLAGE 2

LÜBECK 2030

S U C H R Ä U M E

ZEICHENERKLÄRUNG

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

FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG

10.03.2014 Stolte / Stoldt

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNGSPLANUNG\LÜBECK - 2030\CAD\Suchräume-UTMo32.dwg-A3

Plangrundlage DTKA 50
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig - Holstein

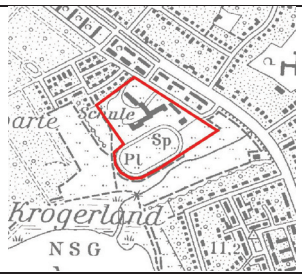
Anlage 3

Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung

KATEGORIE 1 - Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche umzusetzen

W 3



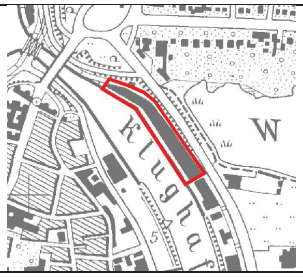
Johannes-Kepler-Schule

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

5 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 62 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

W 5



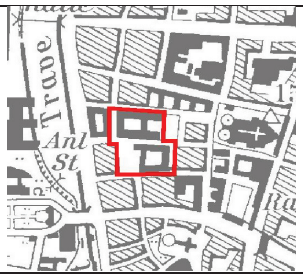
Falkenstraße

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

2 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: 0 WE	
Standorteignung:	⊕○
Realisierbarkeit:	⊕

W 6



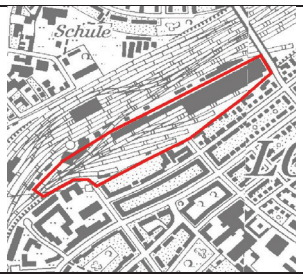
Gründungsviertel

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

1 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: 6 WE	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	⊕○

W 7



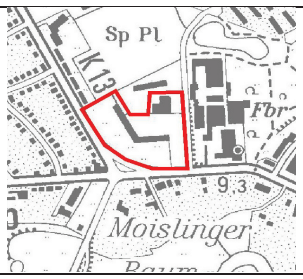
Güterbahnhof

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

6 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 51 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊕○

W 8



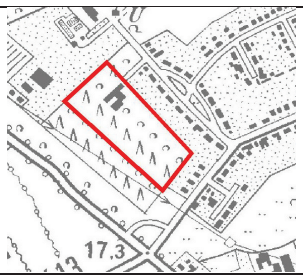
Pinassengrundstück

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

3 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 60 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊕

W 10



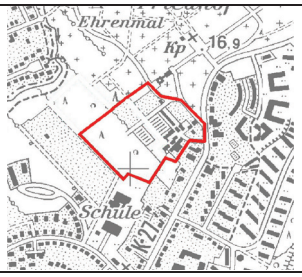
Medenbreite

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.

Empfehlung: Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.

3 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 37 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

W 11 Vorwerker Friedhof

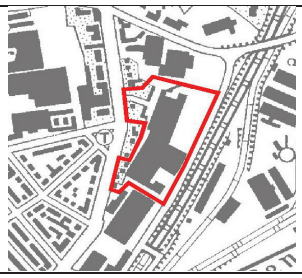


Die Fläche liegt am Stadtrand der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der unmittelbar anschließenden Bebauung von Stockelsdorf ist die Fläche siedlungsstrukturell integriert. Die infrastrukturelle Ausstattung ist gut. Für eine Wohnbebauung müsste das Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen werden. Eine ausreichende Grünzäsur zwischen dem Siedlungsgebiet der HL und Stockelsdorf ist sicherzustellen.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.

5 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 84 WE	
Standorteignung:	⊕ ○
Realisierbarkeit:	⊕ ○

W 12 Schlachthof

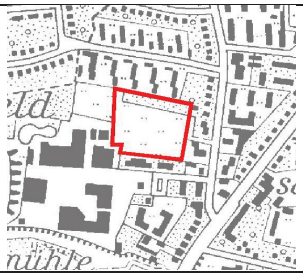


Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofes würde einen wertvollen Beitrag zur Konversion einer Brachfläche darstellen. Der Standort ist durch die angrenzenden Nutzungen jedoch stark belastet. Die Entwicklung der Fläche muss eingebettet werden in eine Perspektivplanung mit der angrenzenden Roddenkoppel, um negative Auswirkungen von Gemengelagen abzumildern.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

3 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 40 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊕

W 13 Triftstraße

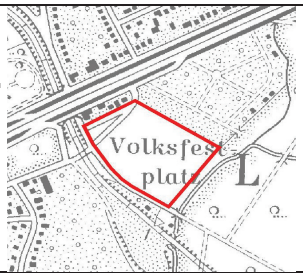


Als integrierte und unbebaute Brachfläche ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

2 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 38 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊕ ○

W 14 Volksfestplatz

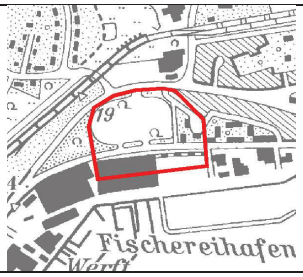


Die Fläche ist stadträumlich aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und dem Lauerholz als möglicher Wohnstandort sehr attraktiv. Es werden dafür keine Grünräume in Anspruch genommen. Belastungen ergeben sich durch die Travemünder Allee und die Bahnflächen. Die verkehrliche Erschließung ist nicht unproblematisch. Derzeit steht die Nutzung der Fläche als Festwiese einer Entwicklung entgegen.

Empfehlung: Sollte ein Alternativstandort für das Volksfest gefunden werden, ist eine Wohnbauentwicklung vorzusehen.

4 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 72 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

W 19 Baggersand

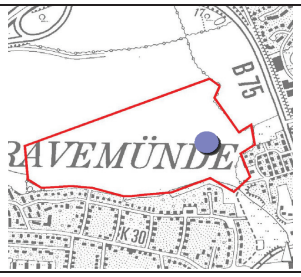


Die Fläche weist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter infrastruktureller Ausstattung auf. Die Wasserlage sowie die Möglichkeit einer Mischung von maritimer, touristischer und wohnlicher Nutzung geben dem Standort interessante Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer attraktiven Wohnqualität. Ein Hochwasserschutz ist erforderlich, Lärmemissionen können durch benachbarte Hafennutzung entstehen. Die Verlegung des Parkplatzes ist notwendig.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.

4 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 41 WE	
Standorteignung:	⊕ ○
Realisierbarkeit:	○

W 20 Neue Teutendorfer Siedl. (östlicher Teil)



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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist im östlichen Teil vorzusehen, im westlichen Teil vorzuhalten.

7 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 81 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

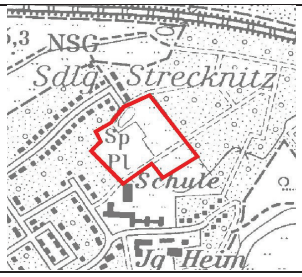
Bilanz
Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: **572**

Bedarf laut Wohnungsmarktkonzept bis 2025: **450**

KATEGORIE 2 - Wohnbauflächen

Als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

W 1



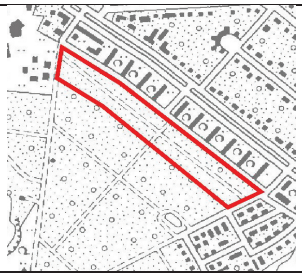
Strecknitz - Reetweg

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

2 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 29 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

W 4



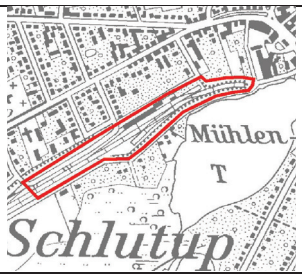
Kleingärten St. Gertrud

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

3 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 71 WE	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	○

W 16



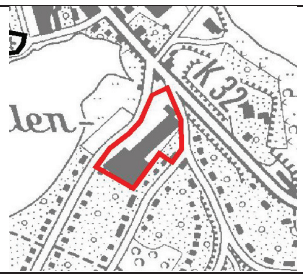
Bahnhof Schlutup

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

4 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 87 WE	
Standorteignung:	⊕ ○
Realisierbarkeit:	○

W 17



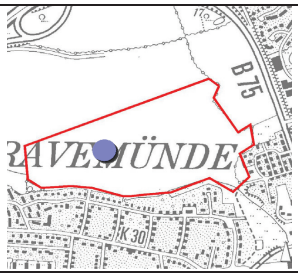
Kühne Grundstück

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

1 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 14 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊕

W 20



Neue Teutendorfer Siedl. (westlicher Teil)

siehe "zu entwickelnde Flächen"

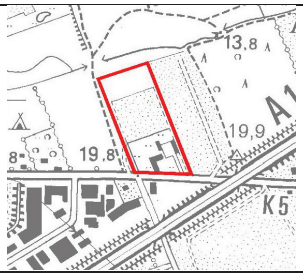
15,5 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 200 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

Summe
Wohneinheiten
Einfamilienhaussegment:
401

KATEGORIE 3 - Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

W 9



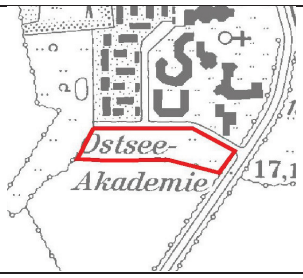
Erweiterung Hagenkoppel

Die Fläche stellt einen Eingriff in die Flutgrabennierderung dar und ist infrastrukturell vergleichseise 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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln..

4 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 46 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

W 18



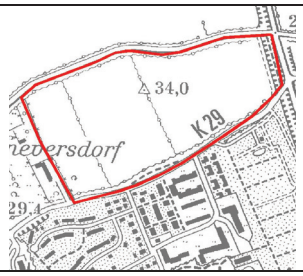
Ostseestraße

Die Fläche stellt einen Eingriff in den freien Landschaftsraum dar und ist infrastrukturell vergleichseise schlecht angebunden. Da die Fläche in unmittelbarer Nähe des Skandinavienkais liegt, ist von einer starken Immissonsbelastung auszugehen, weshalb in der Folge Einschränkungen des Hafenbetriebes nicht auszuschließen sind. Daher ist eine Entwicklung des Standortes entschieden abzulehnen.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

2 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 27 WE	
Standorteignung:	○ ⊖
Realisierbarkeit:	⊕ ○

W 21



Howingsbrook

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.

Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

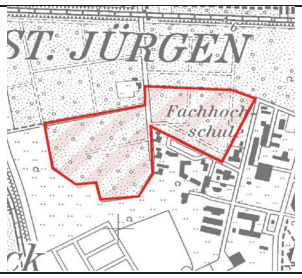
22 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 269 WE	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○ ⊖

Summe
Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 342

KATEGORIE 4 - Wohnbauflächen

Sonderfälle

W 2



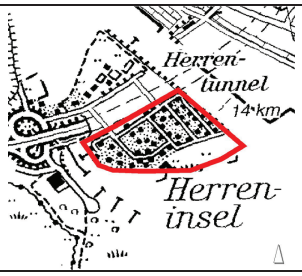
Kleingärten St. Jürgen

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.

Empfehlung: Eine reine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen und nur untergeordnet als Ergänzung einer gewerblichen Entwicklung vorzusehen.

Fläche nicht bezifferbar	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: 0 WE	
Standorteignung:	⊕ ○
Realisierbarkeit:	○ ⊖

W 15



Herreninsel

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

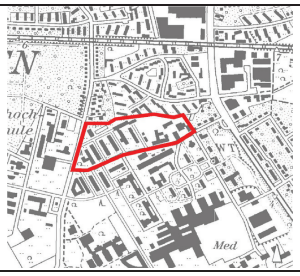
Empfehlung: Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die bestehende Wohnnutzung ist auslaufend.

13 ha brutto	
Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 70 WE	
Standorteignung:	⊖
Realisierbarkeit:	○

KATEGORIE 1 - Gewerbeflächen

Als Gewerbefläche umzusetzen

G 1



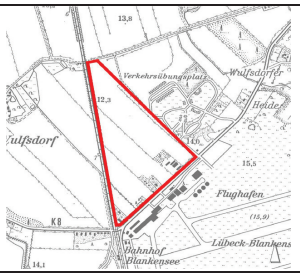
Hochschulen

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.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung sollte so bald wie möglich erfolgen. Da eine Entwicklung als Hochschulerweiterung nicht unwahrscheinlich ist, geht die Fläche nicht in die Bedarfsbilanz ein.

6 ha brutto	
Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Wissenschaft - Urbaner Standort	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	⊕

G 4



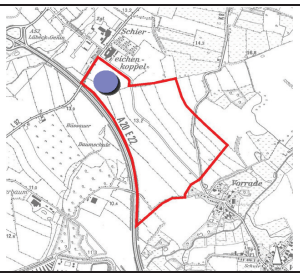
Flughafen Nord

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

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung sollte erfolgen, sobald sich ein Nachfragedruck im Umfeld des Flughafens abzeichnet und die Frage der Abwasserbeseitung geklärt ist.

36 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	○

G 7



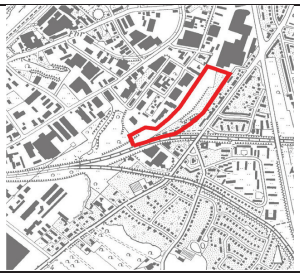
Genin Süd (nordwestlicher Teil)

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.

Empfehlung: Im Nordwesten sollte eine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Der südöstliche Teil ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

ca 20 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - teilw. Höherwertiges Gew.	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	○

G 9



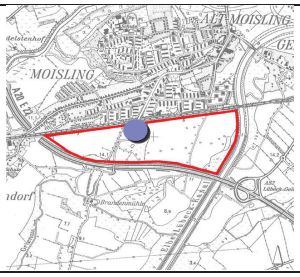
Kaninchenborn

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.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung wird im Rahmen des durch die eingeschränkte Erschließung Möglichen empfohlen.

5 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort - Handwerk	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

G 10



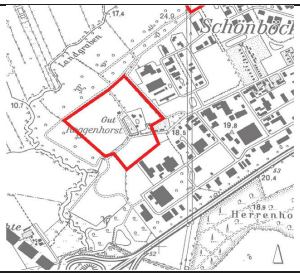
Moisling

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 Bahnhaltepunkt, sofern die Entsorgung gesichert ist.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Eine kleinteilige Entwicklung am Bahnhaltepunkt sollte jedoch bereits mittelfristig durchgeführt werden.

ca. 6 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

G 13



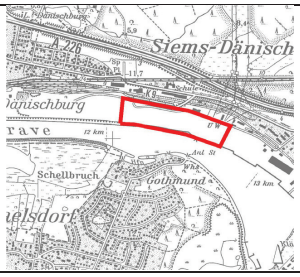
Gut Roggenhorst

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.

Empfehlung: Die Fläche ist langfristig als Gewerbefläche zu entwickeln. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.

21 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Höherwertiges Gewerbe	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○⊖

G 19



E.ON

Die Fläche ist als hochwertiger und/oder hafenaffiner 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 - Hafenaffines Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe
Standorteignung: ⊕
Realisierbarkeit: ○

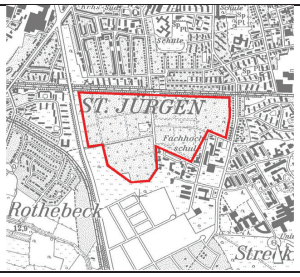
Bilanz
Gesamtfläche brutto:100 ha
Gesamtfläche netto: **70 ha**

Bedarf laut Gewerbeflächen-konzept bis 2025: **56 ha**

KATEGORIE 2 - Gewerbeflächen

Als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

G 2



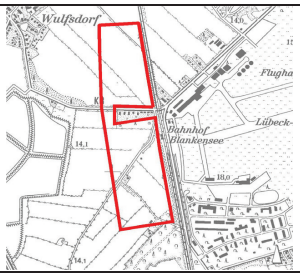
Kleingärten St. Jürgen

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.

Empfehlung: Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Größe nicht bezifferbar
Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Wissenschaft - Urbaner Standort
Standorteignung: ⊕
Realisierbarkeit: ○⊖

G 5



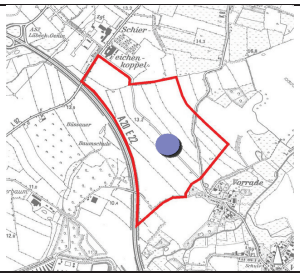
Flughafen West

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

42 ha brutto
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk
Standorteignung: ⊕
Realisierbarkeit: ○⊖

G 7

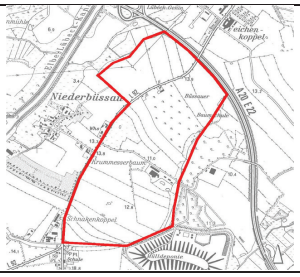


Genin Süd (südöstlicher Teil)

siehe "zu entwickelnde Flächen"

ca. 84 ha brutto

G 8



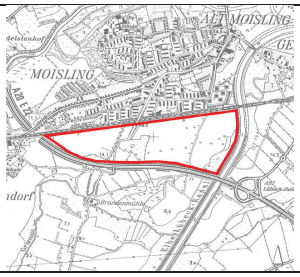
Niemark

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

194 ha brutto
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie
Standorteignung: ○
Realisierbarkeit: ○

G 10

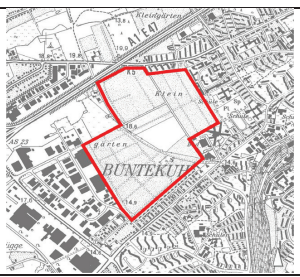


Moisling

siehe "zu entwickelnde Flächen"

63 ha brutto
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk
Standorteignung: ○
Realisierbarkeit: ○

G 12



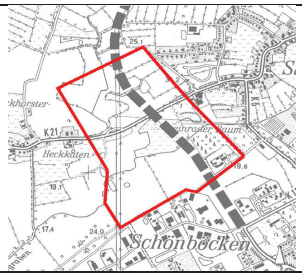
Kleingärten Buntekuh

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.

Empfehlung: Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Größe nicht bezifferbar
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort
Standorteignung: ⊕
Realisierbarkeit: ○⊖

G 14



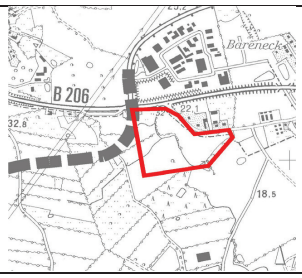
Erweiterung Roggenhorst

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.

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.

75 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⛔

G 16



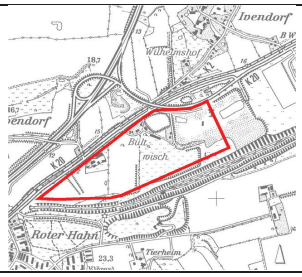
Segeberger Straße

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

10 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Handwerk	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

G 22



Erweiterung Skandinavienkai

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.

Empfehlung: Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

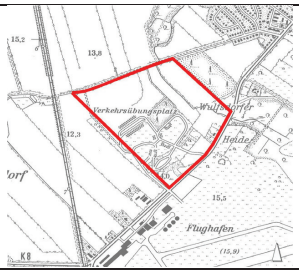
41 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenaffines Gewerbe	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

Summe:
510 ha
(+ 116 ha Kleingärten)

KATEGORIE 3 - Gewerbeflächen

Als Gewerbefläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

G 3



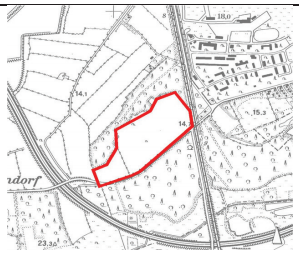
Verkehrsübungsplatz

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.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

47 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Handwerk	
Standorteignung:	O
Realisierbarkeit:	O

G 6



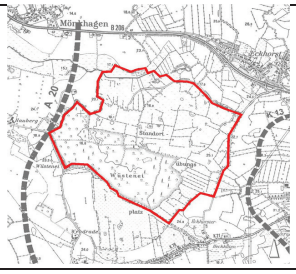
Schanzenbergweg

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 vorzuhalten.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

20 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Handwerk	
Standorteignung:	O
Realisierbarkeit:	O

G 15



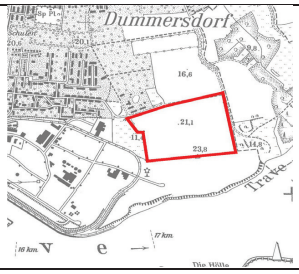
Wüstenei

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.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

326 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie	
Standorteignung:	O
Realisierbarkeit:	⛔

G 21



Erweiterung Herrenwyk

Angesichts der verhältnismäßig schlechten verkehrlichen Anbindung der Fläche und vorhandener Konflikte mit dem Freiraumschutz ist eine Flächenentwicklung kritisch zu sehen.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.

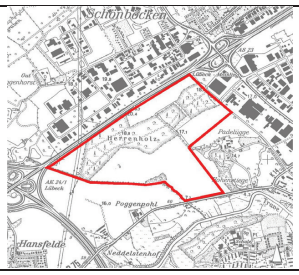
22 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie	
Standorteignung:	O
Realisierbarkeit:	O⛔

Summe:
415 ha

KATEGORIE 4 - Gewerbeflächen

Sonderfälle

G 11



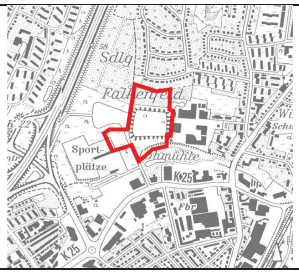
Padelügge

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.

Empfehlung: Eine gewerbliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Der gegenwärtige Status ist bis auf weiteres beizubehalten.

113 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊖

G 17



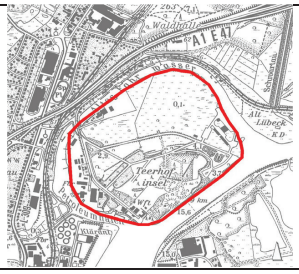
Lohmühle

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.

Empfehlung: Die Fläche soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt, sondern als Sonderfläche vorgehalten werden.

7 ha brutto	
Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Urbaner Standort	
Standorteignung:	⊕
Realisierbarkeit:	○

G 18



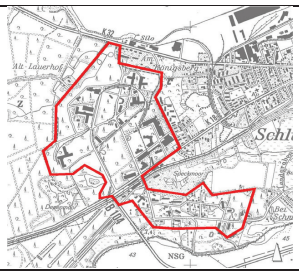
Teerhofinsel

Die Lage der Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Es werden jedoch erhebliche Realisierungshemnisse 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 Hafenentwicklungsplan prüfen. Diesem Ergebnis soll nicht vorgegriffen werden.

Empfehlung: Eine klassische gewerbliche Entwicklung ist nicht absehbar. Eine mögliche Hafennutzung ist zu prüfen.

84 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenaffines Gewerbe	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	⊖

G 20



Alte Munitionsfabrik

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 angesicht zahlreicher Gewerbebrachen in Schlutup nicht mit einer signifikanten Nachfrage zu rechnen.

Empfehlung: Die bestehenden gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen. Für die bewaldeten Zwischenräume ist eine gewerbliche Entwicklung abzulehnen.

108 ha brutto	
Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie Standort - Handwerk	
Standorteignung:	○
Realisierbarkeit:	○

Summe: 312 ha

ANLAGE 4

LÜBECK 2030

NUTZUNGSPRIORITÄTEN

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Plangrundlage: DTKA 50 im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG

27.03.2014 Stolte / Stoldt
G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNGSPLANUNG\LÜBECK - 2030\CAD\Suchräume-UTMo32.dwg-A3

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01623
öffentlich

Lübeck, 19.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Annette Bartels-Fließ (E-Mail: annette.bartels-fliess@luebeck.de Telefon: 122-6133)

Zuwendung der Possehl-Stiftung zur Neuordnung des Burgfeldes und der Verkehrsanlagen sowie dem Bau einer Tiefgarage

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die von der Possehl-Stiftung für vorbereitende Planungen und Untersuchungen für die Neuordnung des Burgfeldes und der Verkehrsanlagen sowie dem Bau einer Tiefgarage angebotene Spende in Höhe von 250.000 € wird angenommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuern
Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
- [ ] Ja
- [x] Nein

Begründung: Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Annahme dieser Spende nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:
- [ ] neu
- [x] freiwillig

Finanzielle Auswirkungen:
- [x] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Bereits im Februar 2012 wurde die Possehl-Stiftung um Gewährung einer finanziellen Unterstützung für vorbereitende Planungen und Untersuchungen für die Neuordnung des Burgfeldes und der Verkehrsanlagen sowie dem Bau einer Tiefgarage gebeten.

In seiner Sitzung am 27. April 2012 hat der Vorstand der Possehl-Stiftung beschlossen, hierfür den von der Hansestadt Lübeck erbetenen Betrag in Höhe von Euro 250.000,- Euro zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der langwierigen, vorab erforderlichen Klärung der Rahmenbedingungen können die Planungen erst in diesem Jahr beauftragt werden. Deshalb wurde der Bewilligungszeitraum von der Possehl-Stiftung verlängert. Die Zuwendung wird erst in diesem Jahr eingehen und wird deshalb jetzt gemeldet.

Hintergrund ist die dringend notwendige Aufwertung des Burgfeldes zu einem attraktiven, den vielfältigen Nutzungsanforderungen gerecht werdenden Stadteingang sowie dem Erfordernis, die Verkehrsflächen auch unter besonderer Berücksichtigung des Verknüpfungspunktes ÖPNV neu zu ordnen und darüber hinaus Parkmöglichkeiten in größerem Umfang in unmittelbarer Nähe zur Altstadt für Altstadtbesucher und insbesondere Besucher des Europäischen Hansemuseums zu schaffen.

Bei dieser Spende handelt es sich um eine Mehrfachspende.

Für die Mehrfachspende gilt nach Abschnitt II. der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO:
Leistet ein/e GeberIn in einem Haushaltsjahr mehrere Spenden, deren Gesamtwert die Wertgrenze für die Zuständigkeit als Einzelspende überschreitet, so entscheidet vom Zeitpunkt der Überschreitung der Wertgrenze das unter Zugrundelegung der Höhe des Gesamtwertes der Spenden zuständige Organ über die Annahme oder Vermittlung der Spenden.
Mit der Spende über 250.000,00 Euro erreicht die Spendensumme der Possehl-Stiftung im Jahr 2014 einen Gesamtwert von 1.857.476,65 Euro. Im Zuge des Mehrfachspendenverfahrens ist die Bürgerschaft nach der am 21.03.2013 von ihr beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme dieser Einzelspende über 250.000,00 Euro zuständig.

Die Bürgerschaft entscheidet gem. § 76 Abs. 4, Satz 3 Gemeindeordnung über die Annahme der Zuwendung

Anlagen:
keine

Senator/in F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01654
öffentlich

Lübeck, 30.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Dieter Schmedt (E-Mail: Telefon: 6635)

Entscheidung zur Behelfsbrücke während der Grundinstandsetzung der Hafendrehbrücke (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Grundinstandsetzung der Hafendrehbrücke wird im Zuge einer Vollsperrung realisiert.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 - Haushalt und Steuerung
Ergebnis:	Kenntnisnahme

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Bei dieser Entscheidung liegen keine besonderen Betroffenheiten von Kindern und Jugendlichen vor.

Die Maßnahme ist:	[x]	neu
	[ ]	freiwillig
	[x]	vorgeschrieben durch: Die Verkehrssicherungspflicht der Hansestadt Lübeck gem. §10 StrWG SH

Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[x]	Ja (Anlage 1) siehe VO/2014/01549

Begründung:
Notwendigkeit der Maßnahme

Mit den Berichten zum Zustand der Lübecker Brücken und Infrastrukturbauwerke an den Bauausschuss im September 2008 und August 2013 teilte der Bereich Stadtgrün und

Verkehr mit, dass diverse Brücken in den nächsten Jahren umfassend saniert oder neu gebaut werden müssen, um die Verkehrssicherheit zu garantieren.

Darin wurde auch explizit auf die Hafendrehbrücke eingegangen. Mit einer Zustandsnote von 3,8 (ungenügender Bauzustand) ist eine umgehende Instandsetzung/ Erneuerung erforderlich, um die Stand- und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die Hafendrehbrücke wird als Umfahrungsstrecke während des Ersatzneubaus der Bahnhofsbrücke genutzt werden müssen und muss u.a. hierfür instandgesetzt werden.

Einzelheiten zur Behelfsbrücke

Auf eine Wiederholung der auszuführenden Instandsetzungsarbeiten an dieser Stelle wird verzichtet und auf die Vorlage VO/ 2014/ 01549 verwiesen.

Aufgrund des Umfanges der Einhausung nebst Technik ist eine Instandsetzung in-situ nicht möglich. Der Brückenüberbau ist mittels Schwimmkran auszuheben und mit einem Ponton an den Instandsetzungsort zu verbringen.

Eine Umfahrung seitlich des Bestandsbauwerkes herzustellen, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Bebauung nicht möglich.

Für eine Behelfsbrücke können die Auflager des Bestandsbauwerkes allein nicht verwendet werden, da die Drehbrücke über den Königsstuhl und die Auflagerbänke der Widerlager die Lasten in den Baugrund abträgt. Im geschlossenen Zustand stellt die Brücke ein Zweifeldbauwerk dar.

Im geöffneten Zustand wird die Last allein über den Königsstuhl abgetragen. Dieser Königsstuhl ist das Originalbauteil von 1892 und ist durch die einseitige Beanspruchung, die aus der 50°-Drehbewegung kommt, ungleichmäßig abgenutzt und muss ebenso wie der Stahlüberbau instandgesetzt werden. Hierzu ist das mehrere Tonnen schwere Bauteil herauszuheben und in einer Werkstatt zu überarbeiten.

Für die Behelfsbrücke ist zum Einen ein zusätzliches Auflager (Mittelauflager im Bereich des ausgehobenen Königsstuhls) zu schaffen inkl. Tiefgründung, Spundwand und Stahlkonstruktion, um die Lasten sicher in den Baugrund zu übertragen und zum Anderen sind jeweils hinter den Widerlagern im Straßenbereich Auflagerpunkte zu schaffen für die Stahlkonstruktion des Behelfsbrückenüberbaus. Die Behelfsbrücke (Überbau und Unterbauen) ist entsprechend den geltenden Regelwerken zu berechnen und zu bemessen.

Entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung bedeutet das für Montage, Miete der Überbauten und Rückbau einen Mehraufwand von 750.000 EUR (brutto). Berücksichtigt hierbei sind noch nicht die Kosten, für die ggf. notwendig werdenden Alternativliegeplätze der Museumsschiffe (Wasser- und Stromanschlüsse etc).

Wesentlicher Nachteil neben den hohen Kosten ist die Notwendigkeit von Vollsperrungen jeweils zur Montage von 6 Wochen und zum Rückbau und Vorbereitung des Einhubs von 9 Wochen. Die insgesamt nutzbare Zeit der Behelfsbrücke beträgt 16 Wochen. Hierbei ist zur Optimierung der Ausführungszeit der Instandsetzungsarbeiten von einem Zwei-Schicht-Betrieb (6-22 Uhr) sowie von einer 6-Tage-Woche (Mo-Sa) ausgegangen worden.

Der geplante Bauablauf stellt sich wie folgt dar (siehe auch Anlage 2):

01.10.14 – 28.05.15	Gesamtdauer der Baumaßnahme
01.10.14 – 21.10.14	Vorbereitende Maßnahmen

21.10.14	Sperrung für den Verkehr
22.10.14	Aushub Überbau Hafendrehbrücke
23.10.14 – 04.05.15	Einhausen, Strahlen, Austausch schadhafter Profile, Korrosionsschutz, Abbau Einhausung, Vorbereitung Einhub
05.05.15	Einhub Überbau Hafendrehbrücke
05.05.15 – 21.05.15	Nacharbeiten, Herrichten Hinterfüllbereiche
21.05.15	Freigabe für den Verkehr
22.05.15 – 28.05.15	Räumen der BE-Flächen, Arbeiten ohne Einfluss auf den Verkehr
16.10.14 – 05.12.14	Montage Behelfsbrücke
13.03.15 – 27.04.15	Rückbau der Behelfsbrücke
21.10.14 – 28.11.14	1. Sperrung (6 Wochen)
20.03.15 – 21.05.15	2. Sperrung (9 Wochen)
28.11.14 – 20.03.15	Nutzungszeitraum der Behelfsbrücke (16 Wochen)

Zu Beginn der Planung wurde allen verkehrlich Beteiligten in einer Besprechung die Maßnahme erläutert und es wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen zur Thematik einer Vollsperrung abgegeben:

- Feuerwehr:
  Die Feuerwehr benötigt keine Behelfsbrücke. Die Zufahrt zur Innenstadt ist gewährleistet. Es ist jedoch die bestehende Zufahrt zu den Media Docks zu gewährleisten.

- Polizei und Straßenverkehrsbehörde:
  Polizei und Straßenverkehrsbehörde sehen eine Ausführung ohne Behelfsbrücke als kritisch. Eine Umfahrung ist aufgrund der hohen Auslastung der Nordtangente schwierig, so dass Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf erwartet werden. Da auch der Bereich der Straße An der Untertrave vor dem Europäischen Hansemuseum baulich verändert worden ist, dürfte sich die Leistungsfähigkeit der anliegenden Strecken für den Fahrzeugverkehr verringert haben.

- Stadtverkehr:
  Der Stadtverkehr führt derzeit keine Linien über die Hafendrehbrücke, ist jedoch von möglichem Mehrverkehr auf anderen Strecken betroffen. Des Weiteren schließt sich der Stadtverkehr der Stellungnahme vom Bereich 5.610, Abt. Verkehrsplanung/ ÖPNV an.

- Bereich 5.610 Stadtplanung, Abt. Verkehrsplanung/ ÖPNV:
  Die Abt. Verkehrsplanung stuft eine Behelfsbrücke als wünschenswert ein, da es keine leistungsfähigen Ausweichstrecken gibt. Die Nordtangente ist während der Verkehrsspitzen bereits stark belastet, was auch für den Holstentor- und den Lindenplatz gilt.

- Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr, Abt. Brückenbau und Abt. Verkehrseinrichtung:
  Von Seiten der Abt. Brückenbau und Abt. Verkehrseinrichtung ist eine Ausführung der Arbeiten ohne Behelfsbrücke möglich. Die Kostenschätzung für die Behelfsbrücke ergibt einen erheblichen finanziellen Mehraufwand von ca. 750.000 EUR (brutto). Trotz einer Behelfsbrücke würde es zwei Vollsperrungen von 6 und 9 Wochen für den Verkehr geben und die Nutzung der Behelfsbrücke ist für 16 Wochen möglich. Die Kosten stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen.

Nachteilig wirkt sich auch die mehrfache Änderung der Verkehrsführung während der Baumaßnahme aus. Erfahrungsgemäß finden Verkehrseinschränkungen über einen längeren Zeitraum Akzeptanz bei den Verkehrsteilnehmern.

Unter Abwägung der Aspekte für und gegen eine Behelfsbrücke empfiehlt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr eine Ausführung der Baumaßnahme mit einer durchgehenden Vollsperrung ohne Behelfsbrücke. Der Verkehr ist großräumig umzuleiten, wie bereits beim Ersatzneubau der Meierbrücke positiv praktiziert, und die Öffentlichkeit ist frühzeitig einzubinden.

Anlagen:
Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen – entfällt – (vgl. VO/2014/01549)

Anlage 2: Terminplan Drehbrücke VO/2014/01654

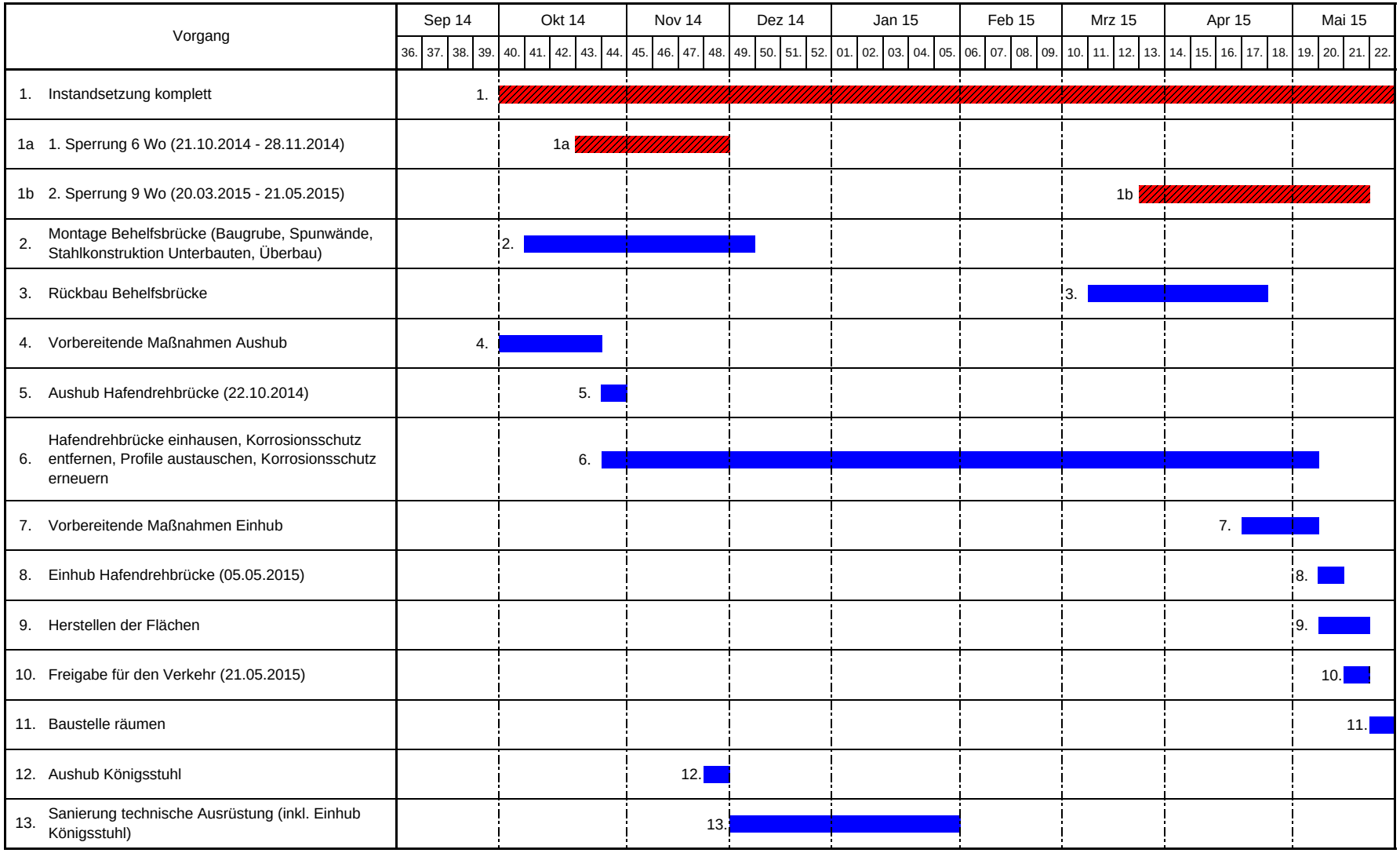
Senator/in F. - P. Boden

Fachbereich 5, Planen und Bauen
5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr
5.660.4-2 Abt. Brückenbau

Lübeck, 15.05.2014
Ulrike Schölkopf
Tel: 122 - 6678, Fax: 408 87 - 66

BW 003 Grundinstandsetzung Hafendrehbrücke - mit Behelfsbrücke

Rahmenterminplan Stand: 15.05.2014



Anlage 2

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01600
öffentlich

Lübeck, 08.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 - Satzungsbeschluss – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft:

   a) berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

   - Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 08.05.2014, zu Ziffer 1.8,
   - Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.1
   - Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.9
   - Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.16,

   b) teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

   - Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.4,
   - Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.2
   - Behörde Nr. 3, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013
   - Behörde Nr.6, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013, zu Ziffer 6.5,
   - Behörde Nr.7, Industrie und Handelskammer, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013, zu Ziffer 7.1,

c) zur Kenntnis genommen werden Stellungnahmen von:

- Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.6 und 1.7,
- Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein,
  vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.7 und 4.8,
- Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz,
  vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.5, 5.13

d) nicht berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

- Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.1, 1.2, 1.3 und 1.5,
- Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz)
  vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.3,
- Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein,
  vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6
- Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz,
  vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.14, 5.15 und 5.17
- Behörde Nr.6, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz)
  vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013, zu Ziffer 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4,
- Behörde Nr.7, Industrie und Handelskammer,
  vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013, zu Ziffer 7.2,

Die als Anlage 1 beigefügte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsempfehlung wird gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 – in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ergebnis:	Überwiegend zustimmend. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der städtischen

Dienststellen vorgebrachten Anregungen sind im Rahmen des Verfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt worden.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[x]	Nein
Begründung:		Eine über die Mitwirkung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erfolgt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/ Stadtgraben/Teilbereich 2 – nicht im besonderen Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[x]	vorgeschrieben durch: Die Maßnahme (Aufstellung des Bauleitplanes) ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde nach BauGB.
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	

Begründung:
Siehe Anlage 4

Anlagen:

Anlage 1: Auswertungsbericht zu den eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegungen nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligungen nach § 4 (2) BauGB.

Anlage 2: Teil A - Planzeichnung mit Legende (Verkleinerung auf DinA4)

Anlage 3: Teil B - Text

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/ Stadtgraben/Teilbereich 2, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -

Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangener Stellungnahmen

Stand 13.05.2014

A: Stellungnahmen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB)

Nr. 1 Eigentümer und Pächter von Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans
vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013 und 08.05.2014 (erneute verkürzte Auslegung gem. § 4a (3) BauGB)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.1	**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung fehlerhaft** Schon die Auslegung / Bekanntmachung ist – gemessen an den Formalien des § 3 Abs. 2 BauGB – zu beanstanden. Die Wochenfrist ist nicht eingehalten. Überdies ist festzustellen, dass die Bekanntmachung daran krankt, dass ausgeführt wird, dass der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck innerhalb der benannten Frist einzusehen ist. Dies war objektiv nicht der Fall. Nach meinen Erkenntnissen waren die Voraussetzungen für die Einsichtnahme im Internet erst Anfang Mai gegeben, weshalb die Bekanntmachung als solche nicht den an sie zu stellenden Anforderungen genügt.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand im Zeitraum 24.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 statt. Dies ist am 16.04.2013 durch Abdruck in der *Lübecker Stadtzeitung* ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Die gesetzliche Bestimmung zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB wurde damit eingehalten. Gemäß § 4 a (4) BauGB können elektronische Informationstechnologien ergänzend bei der Öffentlichkeitsbeteiligung genutzt werden. Rechtlich maßgeblich sind jedoch allein die im Auslegungszeitraum bei der betroffenen Kommune (hier: Räume des Fachbereichs Planen und Bauen) öffentlich ausliegenden Plan- und Textoriginale. Im Downloadportal zur Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck wird explizit darauf hingewiesen, dass die bereitgestellten Dateien der unverbindlichen Information der Öffentlichkeit durch den Bereich Stadtplanung dienen. Im Zweifelsfall maßgeblich sind allein die in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen (s.o.) ausliegenden Plan- und Textoriginale. Bekanntmachung und öffentliche Auslegung erfolgten damit gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und sind nicht zu beanstanden.	nicht berücksichtigen

875 von 993 in Zusammenstellung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.2	**Städtebauliches Erfordernis für Bauleitplanung fehlt** Es fehlt an einem städtebaulichen Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, welcher Grundvoraussetzung wäre, um die angedachten Änderungen planungsrechtlich in rechtmäßiger Art und Weise durchführen zu können. Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer Selbstwillen rechtens, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtender Allgemeinwohlbelange, so dass Bauleitpläne am Allgemeinwohl orientiert sein müssen. Hieran fehlt es ersichtlich. Die Gemeinde darf nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt und sie darf im B-Plan nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt. Die Planung muss das aus dem Maßstab der Verhältnismäßigkeit folgende Übermaßverbot beachten. Die zur Rechtfertigung eines Bebauungsplans erforderlichen Allgemeinwohlbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse des Eigentümers einschränken. Gerade Letzteres ist vorliegend nicht beachtet worden. Die aus dem Bebauungsplanentwurf folgenden Einschränkungen haben gegenüber den bisherigen b-planerischen Festsetzungen enteignungsgleichen Charakter.	In der Begründung zum Bebauungsplan sind Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ausführlich dargestellt. Da der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 vor dem Beschluss zur Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ (2008) und des zugehörigen Managementplanes (2010) sowie vor Beschluss des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (2011) aufgestellt wurde, konnte er die aus diesen Planwerken und Konzeptionen resultierenden Anforderungen nicht berücksichtigen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der erwähnten Bürgerschaftsbeschlüsse neu formuliert. Die Bestimmungen zum Schutz des UNESCO-Welterbes mit der Beschränkung der Höhe und der Verschiebung der vorderen Bauflucht sowie die Regelungen zur Konzentration des Einzelhandels in Innenstadt und ausgewiesenen Versorgungsbereichen dienen dem Allgemeinwohl. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich dabei an den Regelungen des Ursprungsplans und sichern ein dem Standort angemessenes Nutzungsspektrum in einem städtebaulich verträglichen Ausmaß. Die Einschränkungen in der Ausnutzbarkeit des Grundeigentums durch den Bebauungsplan 03.02.00 stellen nach alledem keine Enteignung dar, sondern konkretisieren die Sozialbindung des Eigentums.	nicht berücksichtigen
1.3	**Bebauungsplan als „Negativplanung“ unzulässig** Es handelt sich vorliegend um eine bloße „Negativplanung“, die als Verhinderungsplanung grundsätzlich unzulässig ist. Vorliegend liegt dies deshalb auf der Hand, weil die in der bislang vorliegenden Begründung genannten städtebaulichen Gründe ersichtlich nur vorgeschoben sind, um die bisher mögliche Nutzung zu verhindern.	Der ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Anlass und das Erfordernis der Planaufstellung berufen sich auf Beschlüsse der Lübecker Bürgerschaft zu gesamtstädtischen Planwerken und Konzeptionen. Diese Grundlagen sind bei allen betroffenen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und bilden ausreichende städtebauliche Gründe für die Überplanung des Geltungsbereichs. Es handelt sich damit um keine Verhinderungs(„negativ“)planung sondern um die Verwirklichung positiver städtebaulicher Ziele.	nicht berücksichtigen
1.4	**Abwägung privater Belange nicht erfolgt** Des Weiteren fehlt es augenscheinlich an der notwendigen Einstellung und Berücksichtigung der in die Abwägung zwingend einzustellenden privaten Belange.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird die bisherige Entwicklung und Nutzung (Kapitel 2.1), das bisherige Planungsrecht (Kapitel 2.4), die Ziele und Zwecke der Planung (Kapitel 4) und die Auswirkungen	teilweise berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Aus der vorliegenden Begründung folgt, dass private Belange ersichtlich nicht eingestellt wurden, was allerdings dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB widerspricht. Insbesondere konnte und durfte ich auf das Weiterbestehen des „alten“ Bebauungsplanes vertrauen.	auf ausgeübte und zulässige Nutzungen (Kapitel 6.2) dargestellt. Die Ausführungen der erfolgten Abwägungen zwischen privaten und öffentlichen Belangen in der Begründung wird im Kapitel 5.2.3 ergänzt bzw. konkretisiert. Der Vorwurf der fehlenden Einstellung privater Belange in das Bauleitplanverfahren wird als unbegründet zurückgewiesen. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Mit dem UNESCO-Managementplan und dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept hat sich dieses Planerfordernis ergeben. Gemäß § 42 BauGB gewährt der Gesetzgeber dem Grundeigentümer zwar sieben Jahre lang einen Vertrauens- und damit Vermögensschutz. Dieser Schutz bezieht sich aber allein auf die Vermögensinteressen eines Eigentümers. Bei einer Umplanung in dieser Frist kann er zwar unter bestimmten Umständen Entschädigung verlangen. Gegen eine Änderung des geltenden Planungsrechtes an sich ist er auch innerhalb dieser Frist nicht geschützt. Entschädigungsansprüche sind aber ebenfalls nicht erkennbar. Der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee/Werftstrasse trat am 19.09.2001 in Kraft. Die 7-Jahresfrist ist daher am 19.09.2008 abgelaufen. Bauanträge, die vor Ablauf dieser Frist gestellt wurden und u.U. gem. § 42 Abs.5 BauGB zu einer Entschädigungspflicht trotz Fristablaufes führen, wurden nicht gestellt.	
1.5	**Enteignender Charakter durch Mischgebiet statt Kerngebiet / Verweis auf Ungleichbehandlung mit „Linden-Arcaden“** Die beabsichtigten Einschränkungen gegenüber den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten sind nicht hinnehmbar. Wie bereits vorstehend angemerkt, haben sie enteignenden Charakter. Dies gilt zunächst dahingehend, als dass der Gebietscharakter verändert wird. Die bisherige Gebietsfestsetzung (Kerngebiet) entspricht ohne Weiteres der an dieser Stelle notwendigen und ausreichenden städtebaulichen Konzeption und kann weiter bestehen.	Die Hansestadt Lübeck ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit berechtigt, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten. Da dabei auch rechtswirksame Bebauungspläne den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden können, besteht grundsätzlich kein Vertrauenstatbestand in die Unveränderbarkeit einer Bauleitplanung bzw. der Siedlungsstruktur. Zur Ermittlung der von der Änderung der Bauleitplanung betroffenen Belange dienen die gemäß Baugesetzbuch geregelten Beteiligungsschritte im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans. Im vorliegenden Fall ist von der Festsetzung eines Kerngebiets abgesehen worden, da hier großflächiger Einzelhandel und der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu den grund-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		sätzlichen Nutzungsspektren zählen. Gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept soll gerade dies jedoch für den sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof stark eingeschränkt werden. Insofern kann dem Planungsziel der Hansestadt Lübeck durch die getroffene Festsetzung eines Mischgebiets mit dem in der BauNVO angegebenen Zulässigkeitskatalog unter Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen entsprochen werden. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an dem städtebaulichen und erschließungstechnischen Zusammenhang der beiden Teilbereiche des Bebauungsplans 03.02.00.	
	Auch die nunmehr vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der Firsthöhen und sonstigen Beschränkungen sind nicht städtebaulich erforderlich und stellen eine weitere nicht hinnehmbare Einschränkung meiner Rechte auf der Grundlage der bisherigen planerischen Ausgangssituation dar.	Wie oben ausgeführt, gründen Anlass und Erfordernis der Planaufstellung auf Beschlüssen der Lübecker Bürgerschaft zu gesamtstädtischen Planwerken und Konzeptionen, die insbesondere im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels und die Wahrung der Blickbeziehung auf die Lübecker Altstadt einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung dienen. Dies ist in der Begründung hinlänglich beschrieben worden.	
	Dabei darf ich darauf hinweisen, dass die bisherigen Festsetzungen ihre Grundlage auch und insbesondere in den planerischen Konzeptionen hatten, die für die „Linden-Arcaden“ hinsichtlich Ausnutzungsziffern / Höhen usw. galten. Da offensichtlich das Planungskonzept, bezogen auf die bekanntlich auf der anderen Straßenseite gelegenen Gebäude unverändert geblieben ist, ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen auf den in meinem Eigentum stehenden Flächen - ohne Änderungen des Planungskonzepts auch bezogen auf die „Linden-Arcaden“ - derart gravierende Einschränkungen in der Nutzung der Fläche gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen erfolgen soll.	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte aufgrund der zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung des Ursprungsplans. Während die westlich der Fackenburger Allee gelegenen Flächen bereits unmittelbar mit Rechtswirksamkeit des B-Plans 03.01.00 gemäß der seinerzeitigen Planungsziele entwickelt wurden, kam es auf der Ostseite seit 2001, abgesehen von der Abräumung leerstehender Bauten, zu keinen baulichen Veränderungen. Ein Handlungserfordernis zur Änderung der Planinhalte besteht insofern nur für die nun vorliegenden Plangebiete des Bebauungsplans 03.02.00 Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Auf den hier leer stehenden Baufeldern sind bauliche Entwicklungen unmittelbar zu erwarten, so dass ein Steuerungsbedarf zur Berücksichtigung der zwischenzeitlich beschlossenen übergeordneten städtischen Planwerke und Konzepte besteht. Darüber hinaus ist die Sichtachse auf die Lübecker Altstadt durch die Bestandsbebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee nicht beeinträchtigt. Dies ist auch der vorliegenden Sichtachsenstudie zu entnehmen. Die städtebaulichen Vorgaben aus den beschlossenen Planwerken wurden im gleichen Maß auf allen Flächen östlich der Fackenburger Allee umgesetzt. Es wurde flächenübergreifend die Gebietsausweisung geändert, die Höhenentwicklung angepasst, Baugrenzen verschoben und die Ausnutzung reduziert.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Dies betrifft also nicht nur das Grundstück im Teilbereich 2, sondern auch die Grundstücke des Teilbereichs 1, die bis auf die Fläche der IHK im Besitz der städtischen Tochter KWL sind (bzw. waren).	
	Die Dimension der Einschränkungen gegenüber dem jetzt gültigen Rechtszustand habe ich in den als Anlage beigefügten Unterlagen dokumentiert (redaktioneller Hinweis: 23-seitige Darstellung eines Hamburger Architekturbüros zur angestrebten sowie zur nun im B-Plan vorgesehenen Ausnutzungsmöglichkeit lag der Stellungnahme als DinA4 Verkleinerung bei). Auf diese darf vollen Umfangs verwiesen werden. Die erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Fläche, denen - wie bereits vorstehend ausgeführt - auch eine städtebauliche Rechtfertigung fehlt, sind in dieser Form nicht hinnehmbar. Dies gilt insbesondere bezogen auf die Einschränkungen hinsichtlich der Bruttogeschossfläche, des Baufensters, der Höhen und insbesondere auch der Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen.	Mit den Festsetzungen im Teilbereich 2 wurde versucht, die aufgrund der beschlossenen Planwerke notwendigen Einschränkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und wo möglich städtebaulich verträglich an anderer Stelle zu kompensieren. Dazu gehört die gegenüber der BauNVO erhöhte GRZ und GFZ für das Mischgebiet, die Vergrößerung des höher ausnutzbaren Baufeldes zur Fackenburger Allee, die Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben und der Verzicht der Festsetzung der Geschosse. Die theoretische bzw. rechnerische Bruttogeschossfläche in den Vollgeschossen liegt aufgrund der im Verhältnis zum Ursprungsplan möglichen erhöhten Geschossigkeit zum Stadtgraben über der Bruttogeschossfläche im Ursprungsplan. Die städtebaulich begründete Reduzierung der Firsthöhe führt zwar zu einer Einschränkung der Ausnutzung, kann sich aber je nach architektonische Konzept des Entwurfs deutlich unterscheiden. Die Anlage des Hamburger Architekturbüros stellt dabei eine Variante dar.	
	Der „Zuschnitt“ der beabsichtigten Baugrenze ist ebenfalls zu beanstanden. Die daraus folgenden Einschränkungen sind nicht nachvollziehbar. Die Vergrößerung der Baugrenzen ist möglich und geboten, ohne dass hierdurch „Sichtachsen“ beeinträchtigt werden. Auch die bisherigen Festsetzungen genügten objektiv etwaigen - von mir allerdings nicht hinnehmbaren - städtebaulichen Belangen in Bezug auf den Welterbestatus.	Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburger Allee. Das Gutachten zur Prüfung der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee auf die Silhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ prüft zwei Varianten der Lage der Baufluchten und empfiehlt die Variante 2 mit einer Bauflucht in Verlängerung der IHK. In Abwägung mit den privaten Belangen wird dem Bebauungsplan die Variante 1 mit einer Bauflucht parallel zu den Linden-Arcaden zugrunde gelegt. Dies bedeutet Einschränkungen für die Sichtachse aber ein größeres Baufeld für den Eigentümer und damit eine möglichst optimale Minimierung der Einschränkungen. Um die Zurücknahme der Baugrenze an dieser Stelle zu kompensieren, wurde die Baugrenze Richtung Stadtgraben erweitert. In Summe ergibt sich eine Reduzierung der überbaubaren Fläche um 360m² von 4.060m² auf 3.700m².	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.6	**Bestehende Entschädigungsansprüche werden durchgesetzt** Die Ausführungen in der bislang vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes zu etwaigen Entschädigungsansprüchen sind ebenfalls unrichtig. Ich kündige ausdrücklich an, dass für den Fall, dass die b-planerischen Festsetzungen in der bislang erkennbaren Art und Weise geändert würden mit den damit verbundenen enteignenden Wirkungen für die in meinem Eigentum stehenden Flächen, Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB in voller Höhe durchgesetzt werden. Dies u.a. auf der Basis des § 42 Abs. 2 i.V.m. § 42 Abs. 5 BauGB. Ich darf darauf hinweisen, dass weitergehende Entschädigungsansprüche ausdrücklich ebenfalls vorbehalten bleiben.	In der Begründung sind die Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen dargelegt und auf den Ablauf der Plangewährleistungsfrist hingewiesen worden. Für Entschädigungsansprüche gelten die gesetzlichen Vorgaben. Gemäß § 42 BauGB gewährt der Gesetzgeber dem Grundeigentümer sieben Jahre lang einen Vertrauens- und damit Vermögensschutz. Dazu, dass keine Entschädigungsansprüche zu erkennen sind, ist auf die Ausführungen unter 1.4 zu verweisen. Eine rechtliche Basis für Entschädigungsforderungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen ist damit nicht gegeben.	zur Kenntnis nehmen
1.7	**Berücksichtigung privater Belange wird erwartet** Zusammengefasst ergibt sich mithin auf der Basis der - ggf. noch vertieft darzulegenden vorstehenden Erwägungen -, dass ich mich mit den aus dem jetzt vorliegenden Entwurf folgenden Absichten zur Einschränkung / Veränderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht einverstanden erklären kann. Ich gehe daher davon aus, dass im Zuge des weiteren Planungsprozesses die vorstehenden Erwägungen und meine Belange in angemessener, sachgerechter Art und Weise Berücksichtigung finden. Für die hierzu notwendigen Gespräche - auch im Interesse der Hansestadt Lübeck - stehe ich grundsätzlich zur Verfügung.	Um die Belange des Eigentümers einarbeiten zu können und die Entwicklung der nördlichen Baufelder nicht zu behindern wurde der Bebauungsplan im Verfahren in zwei Teilbereiche geteilt. Der Teilbereich 1 wurde am 26.09.2013 als Satzung beschlossen. In 2013 wurden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer der Baufläche im Teilbereich 2 geführt und verschiedene Entwurfsvarianten vorgestellt. Dabei wurde klar gestellt, dass die beschlossenen Planwerke der Hansestadt Lübeck Grundlage der weiteren Planung sind aber Anpassungen des Bebauungsplanes an die Erfordernisse des Eigentümers auf dieser Basis eingearbeitet werden können. Wie auch bei den übrigen Baufeldern und grundsätzlich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes üblich wurde der jüngste Entwurf des Eigentümers dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck vorgestellt. Eine entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates ausgeführte Planung liegt bis dato nicht vor. Die verlängerte Veränderungssperre läuft für dieses Baufeld Anfang Juli 2014 aus, so dass die Stadt verpflichtet ist, das Bebauungsplanverfahren zügig zum Abschluss zu bringen, um ihre städtebaulichen Ziele zu sichern. Auf ausdrücklichem Wunsch des Eigentümers wurden im März die Angaben zur Geschossigkeit aus den Festsetzungen gestrichen und lediglich die maximale Firsthöhe belassen. Dies führte Ende April 2014 zu einer erneuten zeitlich verkürzten Auslegung und Beteiligung nach §	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		4a(3) BauGB. Die vorgebrachten Anregungen wurden in den Abwägungsprozess des kommunalen Bebauungsplanverfahrens eingestellt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Nach Abwägung aller betroffenen Belange wird an den grundsätzlichen Planinhalten festgehalten.	
1.8	**Energien und Kraft-Wärme-Kopplung** Mit dieser Stellungnahme nehmen wir Bezug auf die beabsichtigte neue textliche Festsetzung unter Ziff. 4.4, wonach neu errichtete Gebäude baulich und technisch so ausgestattet werden müssen, dass sie mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung beheizt werden können. Für diese Festsetzung fehlt es schon an dem für die Festsetzung notwendigen städte-baulichen Erfordernis. Mit einer entsprechenden Festsetzung können wir uns für den Mandanten als Eigentümer der zu überbauenden Fläche unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt einverstanden erklären. Erstaunlich ist, dass die entsprechende Festsetzung nicht schon im bisherigen B-Plan-Aufstellungsverfahren eine Rolle gespielt hat. Offensichtlich handelt es sich um eine Ergänzung, die allein aufgenommen wurde auf der Basis der Äußerung eines Mitgliedes des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 17.03.2014. Die von diesem Bauausschussmitglied abgegebene Begründung ist unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt auch nur ansatzweise objektiv richtig. Offensichtlich ist, auch angesichts der Stellung des Bürgerschaftsmitglieds als Aufsichtsrat-mitglied der Stadtwerke Lübeck, dass durch diese Festsetzung – was rechtlich nicht möglich ist – quasi „durch die Hintertür“ ein Anschlusszwang begründet werden soll. Offenbar hat die Hansestadt Lübeck bereits im weiteren B-Planaufstellungsverfahren erkannt, dass dies nicht möglich ist und dort, als dies auch im „regulären“ Verfahren diskutiert wurde, vollkommen zutreffend eine entsprechende Festsetzung nicht vorgenommen. Dies hat auch im vorliegenden Fall uneingeschränkt zu gelten. Es fehlt auch jedwede notwendige substantiierte Auseinandersetzung mit den notwendigen Voraussetzungen für die beabsichtigte	Die textliche Festsetzung gibt den sinngemäßen Inhalte des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz - EEWärmeG) wieder, demnach Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien nach Maßgabe der §§ 5 und 6 EEWärmeG decken müssen. Da dies als Bundesgesetz bindend ist, ist eine textliche Festsetzung in dieser Form entbehrlich. Der Hinweis auf das Gesetz und seine Inhalte wird unter „Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen aufgenommen bzw. dahin verschoben.	berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Festsetzung/Ergänzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Diese fehlen vielmehr vollständig, so dass es auch an der notwendigen Rechtfertigung einer entsprechenden Festsetzung fehlt, ganz abgesehen von der gänzlich ausgefallenen Abwägung insbesondere mit den berechtigten Interessen unseres Mandanten als Eigentümer der Fläche. Offensichtlich wird übersehen, dass gerade bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung in besonderer Weise die Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit zu beachten sind. Insbesondere dürfen die sich auf klimaschützende Überlegungen stützenden Festsetzungen im Hinblick auf daraus resultierende zusätzliche Investitionskosten keine unzumutbar hohen Mehrbelastungen für den Bauherrn bedeuten (vgl. nur Battis u.a., BauGB-Kommentar, 12. Auflage, § 9 Rn 139). Entgegen den bisherigen Ausführungen im Rahmen der Auslegung handelt es sich eben nicht um eine bloße „Option“, sondern um einen durch die Festsetzung begründeten Zwang, der mit erheblichen Investitionskosten verbunden sein wird, wobei die beabsichtigte Festsetzung auch deshalb von vornherein unwirksam ist, weil sie nicht wie notwendig bezogen ist auf konkrete bauliche und technische Maßnahmen. Durch die Festsetzung wird allein ein unzumutbarer Zwang für bauliche und technische Maßnahmen insoweit getroffen, die unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt planerisch geboten/hinreichend abgewogen ist. Es fehlt sowohl an der Erforderlichkeit insbesondere im Verhältnis zu den ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen. Zudem bestehen auch Zweifel an der Durchführbarkeit von (welchen?) Festsetzungen/notwendigen Konkretisierungen. Zugleich ist auch nicht die Geeignetheit der Festsetzung in tatsächlicher Hinsicht dahingehend gegeben, den angestrebten Zweck in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz zu erreichen. Ganz abgesehen davon, dass es auch an der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen grundsätzlich und abschließend fehlt. Verkannt wird offenbar – bzw. ist dies gar nicht notwendig geprüft/abgewogen worden -, dass schon auf der Basis der geltenden sonstigen Energieeffizienzregelungen zwingend das Notwendige in klimaschutztechnischer Hinsicht bei der Verwirklichung von baulichen Absichten getan werden muss/getan wird. Ganz abgesehen davon, dass es der beabsichtigten textlichen		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Festsetzung auch an der inhaltlichen Bestimmtheit fehlt.		

B: Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Beteiligung entsprechend § 4 (2) BauGB)

Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz)
vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 07.06.2013

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.1	**Laufende Altlastenuntersuchungen auf Teilflächen** Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin: In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2013 wird unter Kapitel 2.2 „Natur und Umwelt“ auf das Thema „Altlasten“ eingegangen. Diese Stellungnahme entspricht den bisherigen Erkenntnissen auf Grundlage der im Jahr 2000 vorgelegten „Historisch-deskriptiven Erfassung für den B-Plan 03.01.00 Werftstraße Lübeck“ durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH. Durch einen privaten Investor wurden im ersten Quartal 2013 Altlastenuntersuchungen auf Flurstücken im Teilbereich 1 initiiert, die nördlich an den Teilbereich 2 angrenzen. Die bisherigen Untersuchungen geben Hinweise auf Bodenbelastungen u.a. durch Auffüllungen, insbesondere mit Polyaromatischen Kohlenwasserstoffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Kontaminationen sich bis in den Teilbereich 2 ausdehnen. Eine gutachterliche Stellungnahme wird für Mitte Juni 2013 erwartet. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann eine abschließende Bewertung abgegeben werden.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die in der Begründung aufgeführten Aussagen zum Thema Altlasten werden redaktionell um einen Hinweis auf die laufenden Untersuchungen ergänzt. Auf eine Kennzeichnung der zahlreichen in den Jahren 2000/2001 gutachterlich ermittelten kleinteiligen und großflächigen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung wird aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet. Der bereits im Text (Teil B) aufgeführte Hinweis auf die Erforderlichkeit weiterer Bodenuntersuchungen wird klargestellt.	berücksichtigen
2.2	**Wohnnutzungen stärker vor Lärm schützen** Die Fackenburger Allee weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz/Jahr auf. Nach den Berechnungen gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zählt sie im Lübecker Stadtgebiet zu den am stärksten durch Straßenverkehrslärm belasteten Straßen. Nach dem Lärmatlas für SH (Berechnung nach der Umgebungslärmrichtlinie, L(DEN) 2012) liegt die Fassade der	Das Lärmgutachten führt aus, dass aufgrund der dargestellten Überschreitungen der Orientierungswerte Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Lärmpegelbereiche und textliche Feststetzungen wurden übernommen. Aufgrund der Festsetzung der gutachterlich begründeten Schall-	teilweise berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	geplanten Bebauung an der Fackenburger Allee um die 70 dB(A) gemittelt über den ganzen Tag. Hinzu kommen noch Fahrzeugabgase von der Fackenburger Allee, die gesundheitlich problematisch zu bestimmten Wettersituationen und durch die hohe Bebauung sein können. Allein mit geeigneten Schallschutzfenstern ist ein gesundes Wohnen nicht erreichbar. Eine Lüftungsanlage mit Ansaugung der Luft aus weniger belasteten Bereichen ist notwendig. Diese Einschränkungen gelten nicht für die von der Fackenburger Allee abgewandten Seite. Es stellt sich generell die Frage, in wie fern gesunde Wohnverhältnisse in diesem Gebiet gewährleistet werden können. Aus Sicht des Gesundheitsschutzes ist hierfür insbesondere eine ungestörte Nachtruhe (auch für Hotelgäste) eine wichtige Grundvoraussetzung. Grundsätzlich spricht sich der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz nach wie vor gegen eine Wohnbebauung in der ersten Bebauungsreihe aus.	schutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet gewährleistet sind. Zur Konfliktvorbeugung wurde in den textlichen Festsetzungen eine Regelung ergänzt, wonach Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen von Gebäuden, die sich direkt an den lärmemittierenden Verkehrsachsen (Fackenburger Allee) befinden, nicht zu diesen Lärmquellen ausgerichtet werden dürfen.	
2.3	**Konkretisierung des Lärmgutachtens erforderlich** Bei der uns vorliegenden schalltechnischen Untersuchung handelt es sich nach unserer Auffassung nur um eine „Voruntersuchung“, die lediglich in 4 Metern Höhe bei freier Schallausbreitung durchgeführt wurde. Um eine abschließende Beurteilung durchführen zu können, sollte zusätzlich eine Berechnung mit Gebäuden (inkl. Pegelangaben in den unterschiedlichen Geschosshöhen) durchgeführt werden, so dass auch eventuelle Abschattungen bzw. Verstärkungen des Schalls Berücksichtigung finden. Generell erscheinen uns die angesetzten Lärmpegelbereiche in diesem stark belastetem Bereich als zu niedrig.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die Berechnung des Immissionsrasters in 4 Metern Höhe über Flur entspricht der Standardhöhe wie sie in einschlägigen schalltechnischen Richtlinien genannt ist, unter anderem EU-Richtlinien. Die Berücksichtigung nicht vorhandener Gebäude bei der Ausbreitungsrechnung hätte nur dann eine sachgerechte Basis, wenn planungsrechtlich Baugebote erlassen und Baulinien vorgeschrieben wären, oder ein detaillierter vorhabenbezogener Bebauungsplan vorläge. Die genannten Voraussetzungen sind nicht gegeben. Daher wurde durch den Gutachter, wie üblich, die Geräuschimmission bei freier Ausbreitung berechnet. Die Lärmpegelbereiche (LPB) werden in der schalltechnischen Untersuchung normkonform entsprechend DIN 4109 ermittelt. Der sachgerechte Umgang zur Berücksichtigung von Bebauung ist im Abschnitt 7 "Schutz gegen Außenlärm" in der genannten schalltechnischen Untersuchung beschrieben.	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag

Nr. 3	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 23.05.2013		
Nr.	**Stellungnahme**	**Abwägungsempfehlung**	**Beschlussvorschlag**
3.1	**Ampelschaltung ändern und genug Stellplätze vorsehen** Die Straßenverkehrsbehörde verweist auf die abgegebene Stellungnahme vom 16.06.2010 zum B-Plan 03.01.01 Fackenburger Allee / Werftstraße. In dieser wurde auf die Anpassung der vorhandenen Lichtsignalanlage hingewiesen. Außerdem sind die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Diese Forderungen werden nach wie vor aufrecht erhalten.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Der Verweis bezieht sich vermutlich auf das Schreiben der Straßenverkehrsbehörde vom 19.10.2010 in dem zum B-Plan 03.01.01 Stellung genommen wurde. Die Anpassung der Lichtsignalanlage entzieht sich als Maßnahme der Verkehrsregelung dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium und ist nicht Gegenstand des B-Plans. Aussagen zu Stellplätzen wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Eine Kennzahl wird dabei nicht genannt, jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung des Stellplatzerlasses zur Bedarfsermittlung die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, ausreichende Fahrradwege und die Mehrfachnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden können.	teilweise berücksichtigen

Nr. 4	Naturschutzbund Schleswig-Holstein vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 (für TB2)		
Nr.	**Stellungnahme**	**Abwägungsempfehlung**	**Beschlussvorschlag**
4.1	**Verdacht taktischer Trennung des Bebauungsplans um Naturschutz vernachlässigen zu können** Es fällt auf, dass gegenüber dem ursprünglichen Entwurf bei der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB nunmehr das Plangebiet in 2 getrennte Planungsbereiche aufgeteilt werden soll. Der dafür angegebene Grund, dadurch einer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu wollen, klingt wenig glaubwürdig. Die damit einhergehende beschleunigte Verfahrensregelung nach § 13a BauGB mit einem nunmehr geringeren Umweltstandard (Fehlen einer Umweltprüfung und eines Umweltbe-	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Der Verdacht wird als unbegründet zurückgewiesen. Die Teilung wurde lediglich erforderlich um Vorhaben unabhängig vom Ausgang eines drohenden Normenkontrollverfahrens realisieren zu können. Die Planung dient ohne Zweifel der Wiedernutzbarmachung von siedlungshistorisch intensiv genutzten Flächen womit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ermöglicht wird. Da entsprechende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zu-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	richts) springt ins Auge und macht eher misstrauisch. Es drängt sich der wohl kaum vermeidbare Verdacht auf, dass die bei der Vorlage des ersten Entwurfs nicht unmaßgeblichen Aussagen zur Fauna, speziell bezüglich der Fledermäuse, nunmehr möglicherweise bewusst ausgeklammert werden sollen. Wir dürfen deshalb unsere Aussagen zum ersten Entwurf in Erinnerung bringen, da sie für den Gesamtbereich gelten. Die Kritik und die zum Teilbereich 1 geäußerten Bedenken werden auch für den Teilbereich 2 aufrechterhalten.	sammenhang aufgestellt werden, zusammenhängend zu betrachten sind, ergibt sich hinsichtlich der Umweltbelange kein Vorteil durch eine Teilung des Bebauungsplans. Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, wurden die Belange des Naturschutzes bewusst in die Planung eingestellt (z.B. Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung; FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal).	
4.2	**Hoher Wert des Plangebiets für Fledermäuse** Das durch das nahe schadhafte Bahngebäude und den Bunker an der Puppenbrücke vermutlich begünstigte Vorkommen von Fledermäusen deutet auch auf den Wert dieses Geländes, der u.W. einzigen noch im Zentrumsbereich vorhandenen Bracheflächen, hin. Neben dem Braunen Langohr (Plecotus auritus) wurden dort inzwischen auch die Wasserfledermaus (Myotis daubentoni) sowie die seltene Fransenfledermaus (Myotis nattereri) als Wintergäste festgestellt. Nicht nur der Stadtgraben als Jagdrevier für die Wasserfledermaus hat für diese Arten Bedeutung, sondern nicht minder die diesseits des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes sonnigen und insektenreicheren Bracheflächen. Hochbauten, davon ausgehende Lichtemissionen und die Vernichtung bisher noch vorhandener floristischer Strukturen dürften erhebliche Auswirkungen auf die Jagdreviere der Fledermäuse haben! Dass es bei einer Überbauung des Geländes zu keiner Verschlechterung von Fledermaus-Lebensräumen kommen wird, wie es uns die „Potentialabschätzung“ glauben machen wollte, wird nicht nur von uns bestritten.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Der Bunker an der Puppenbrücke wurde durch den Gutachter als potenzielles Fledermausquartier eingestuft. Durch die uNB wird bestätigt, dass in der artenschutzrechtlichen Betrachtung die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten so berücksichtigt worden sind, als seien sie aktuell vorhanden. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche sondern um eine stark überformte und weitgehend abgeräumte Gewerbebrache. Aus gutachterlicher Sicht ist der Artenreichtum einer Fläche für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Es kommt hingegen auf die Masse an, die in mageren und zudem noch weitgehend versiegelten Lebensräumen, wie im Plangebiet dominierend, relativ gering ist. Dies schließt nicht aus, dass hier temporär auch einmal Konzentrationen auftreten, die von Fledermäusen bejagt werden. Insgesamt ist jedoch von einer geringen Bedeutung der überplanten Bereiche auszugehen, da Fledermäuse regelmäßig weitere Strecken zur Nahrungssuche zurücklegen. Sie suchen eher gezielt Räume hoher Nahrungskonzentration auf, in denen sie dann pro Zeiteinheit und Flugstrecke möglichst viel Nahrung aufnehmen können, als nahe liegende aber relativ unergiebige Räume zu durchsuchen. Hervorragende Jagdgebiete liegen mit dem Traveufer in unmittelbarer Nähe. Die überplanten Ruderalflächen stellen auch nach Einschätzung der uNB für die im Bunker unter der Puppenbrücke quartierenden Fledermäuse keine essentiellen Nahrungshabitate dar. Das Braune Langohr und die Fransenfledermaus nutzen als Jagdgebiet gehölzreiche Lebensräume, die Wasserfledermaus Gewässer und Ufer. Der als wichtiger Bestandteil der Nahrungsreviere der im Bunker quartierenden	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Fledermausarten sowie als Bruthabitate von Vögeln einzuschätzende Stadtgraben, dessen Ufer sowie die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände sind deshalb als Grünflächen ausgewiesen worden und sollen erhalten bleiben. Die Böschungsbereiche des Stadtgrabens sind während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem aufgeführt, dass zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ bei Wegeverbindungen zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden.	
4.3	**Infragestellung des Artenschutzgutachtens und daraus resultierender festgesetzter Schutzmaßnahmen** In einem ansonsten immer mehr überbauten und versiegelten städtischen Umfeld, in dem nur noch durch ein paar Zierpflanzen „Grünkosmetik“ betrieben wird, bilden Ruderal- oder Brachflächen mit ihrem verbliebenen Pflanzen- und Insektenvorkommen in der Regel eine wesentliche Nahrungsgrundlage für die städtische Fauna, speziell für Fledermäuse und Vögel. Die auf einer einzigen Begehung am 19.06.2012 fußende „Potentialabschätzung“ ist u.E. mehr als fragwürdig. Auch wenn sie hinsichtlich einiger allgemeiner städtischer Brutvogelarten noch akzeptierbar sein kann, trifft sie in dieser Form für den Raum Lübeck nicht zu. Die auf Hamburg mit seinen umfangreichen Gartenvorstädten abhebenden und ohne Bezugsgrößen übertragenen angeblichen Bestandszunahmen vieler Vogelarten (bis zum 10-fachen!) entbehren für den Raum Lübeck jeder Grundlage und haben bei ornithologisch versierten Mitgliedern, mit denen eine solche Aussage erörtert wurde, nicht nur Unglauben und Unverständnis hervorgerufen. Mit solchen fragwürdigen „Potentialabschätzungen“ letztlich die Unerheblichkeit eines Planungsvorhabens auf die dort noch vorhandene innerstädtische Fauna belegen zu wollen, ist u.E. dreist und lässt an der Solidität von Planungsbüros und seiner Gutachter zweifeln. Der Wert einer solchen schütter bewachsenen Fläche im Zent-	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Potenzialabschätzungen beruhen immer auf nur einer Begehung, denn mit ihnen wird aufgrund der erkennbaren Biotopstrukturen festgestellt, was hier vorkommen kann. Alternativ kommt nur eine faunistische Erfassung (i.d.R. mehr als 3 Begehungen in der richtigen Saison und Tageszeit) in Betracht, bei der ermittelt wird, was vom Potenzial tatsächlich verwirklicht wird. In einer Potenzialanalyse werden damit deutlich mehr Arten berücksichtigt als voraussichtlich tatsächlich vorhanden, so dass die Bestandserfassung immer auf der sicheren Seite liegt. Gemäß der aktuellen Roten Liste Schleswig-Holstein (Knief et al. 2010) ist keine der in Tabelle 4 der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten gehölzbrütenden Vogelarten bestandsgefährdet. Der langfristige Trend der Bestandsentwicklung in Schleswig-Holstein weist nach Aussage der uNB bei allen genannten Arten deutliche Zunahmen oder Stabilität auf. Auch der kurzfristige Trend zeigt bei allen genannten Arten eine Bestandszunahme (>20%) oder eine stabile Bestandssituation. Es ist bei allen genannten Arten davon auszugehen, dass sie in Schleswig-Holstein einen guten Erhaltungszustand haben. Aus Sicht der uNB sind die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Betrachtung zu den gehölzbrütenden Vogelarten daher nicht zu bemängeln. Die Zunahme gehölzbewohnender Vogelarten im Siedlungsbereich ist in der Literatur (Mitschke 2009, Jerimin 1999, Bentzien 2003) großflächig dokumentiert. Die gutachterliche Einschätzung orientiert sich an den gesetzesmäßi-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	rums- und Stadtgrabenbereich und angesichts der weit versiegelten Flächen gegenüber wird viel zu wenig deutlich gemacht. Die nunmehr im B-Plan-Entwurf in Tz. 5 vorgesehenen Schutz- und Pflegemaßnahmen können aus unserer Sicht nur noch als „Witz“ bezeichnet werden. Ob z.B. auch die letzten im Zentrum vorkommenden, am Holstentor brütenden Dohlen hier eines ihrer Nahrungsreviere haben, wie vermutet werden kann, dazu können durch eine einmalige und vermutlich zu normaler Tageszeit stattgefundene Begehung und „Potentialabschätzung“ gleichfalls kaum seriöse Aussagen getroffen werden.	gen und naturschutzfachlichen Vorgaben. Die festgesetzten Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) und Grünflächen können die voraussichtlichen Verluste an Nahrungsräumen für Vögel und Fledermäuse angemessen ausgleichen. Die hier zu überbauenden Flächen bieten Dohlen aufgrund ihrer Versiegelung keine geeigneten Nahrungsflächen. Dohlen suchen Nahrung auf Grünland (in der Stadt Rasenflächen) oder nutzen im Siedlungsbereich - wie andere Rabenvögel - Abfälle, die dann aber unabhängig vom konkreten Lebensraum- und Bodentyp sind. Brachen mit im Unterschied zu Grünland und Rasenflächen höher aufwachsender Staudenvegetation werden von Dohlen nur in nachrangiger Weise genutzt. Da die hier zu betrachtende Brache auch noch großenteils versiegelt ist, bietet sie ohnehin kaum Nahrung.	
4.4	**Infragestellung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens** Das jetzt gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird noch einmal ausdrücklich von uns moniert, zumal u.E. Beeinträchtigungen von in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgütern nicht auszuschließen sind. Die dadurch weggefallene Umweltprüfung und ein betreffender Umweltbericht wurden jetzt vermieden, obwohl der Bezug auf jene „Potentialabschätzung“ ja auf die geschehene Umweltprüfung letztlich hinweist. Auch wird in Tz. 2.2 I. Abs. auf das erstellte Gutachten hingewiesen, dieses ist jedoch nicht beigefügt. Überdies sind doch offenbar auch die Umweltbelange im Hinblick auf den Stadtgraben als Teil des FFH-Gebiets lt. Tz. 1.3 der Begründung geprüft worden. Der diesbezügliche Bericht befand sich jedoch nicht bei den übersandten Unterlagen!	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die Überplanung siedlungszugehöriger Brachflächen geht zwangsläufig mit Auswirkungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes einher, da die für Flora und Fauna gegebenen Bedingungen verändert werden. Die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführten Untersuchungen (Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung; FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal) belegen jedoch, dass Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt alle im § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen. Das Artenschutzgutachten sowie die FFH-Vorprüfung sind den betroffenen Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bereits Ende September 2012 zugegangen. So wird in der Stellungnahme des NABU auch konkret auf Aussagen der Gutachten Bezug genommen.	nicht berücksichtigen
4.5	**Bauliche Nutzung aufgrund des Mangels an innerstädtischen Freiflächen unzweckmäßig** Für Lübeck bildet u.E. der die Stadtinsel umschließende Grüngürtel (Wallanlagen, Trave, Stadtgraben) mit seinen Blickachsen auf die Altstadt einen besonderen Wert. Nicht umsonst wird auch auf die Ziele und Leitlinien des UNESCO-Managementplanes 2010	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit mehr als 100 Jahren baulich intensiv genutzten Bereich dessen zukünftige Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten bereits in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	hingewiesen. An den bereits eingetretenen Verlust dieses Grüngürtels durch erfolgte und geplante Überbauungen mit hochpreisigen Apartmenthäusern an der Wallstraße und am Wallufer darf einmal mehr kritisch erinnert werden. Im Hinblick auf diesen das Stadtbild prägenden, ökologisch und klimatisch wichtigen Grüngürtel sollten weitere Überbauungen und Veränderungen in diesen Grünbereichen u.E. unterbleiben. Insbesondere eine gesamte oder teilweise Veräußerung an einen der vielbeschworenen „Investoren“ sollte strikt vermieden werden. Eine Überbauung des Plangebiets über das derzeitige Maß hinaus verbietet sich gerade auch aus Gründen des innerstädtischen Kleinklimas gegenüber der dichten Bebauung nördlich und westlich gerade hier in Bahnhofsnähe. Die in Tz. 6.1.3 I. Abs. der Begründung angesprochene angeblich nicht eintretende bzw. durch Dachbegrünungen ausgleichbare Verschlechterung des Kleinklimas halten wir für Augenwischerei. Die hier angesprochene „umfassende Entsiegelung im Anschluss-B-Plan“ (welcher? wo?) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Auch gibt es offenbar keine Überlegungen zu einer bei einer solchen Bebauung üblicherweise erforderlichen Ausgleichsfläche. Das angesprochene Defizit an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen gerade für die Anwohner der angrenzenden Stadtteile sollte Grund genug sein, das Plangebiet nicht für eine stärkere Bebauung zu verschleudern.	bauliche Inanspruchnahme gegenüber dem bestehenden Planungsrecht herabgesetzt, wodurch es zu einer Begünstigung der Belange des Umweltschutzes kommt. Die Bedeutung des Stadtgrabens mit seinen Ufergehölzen für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Luftaustausch im Innenstadtbereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplante Dachbegrünung liefert einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen und hat positive Wirkung auf das Mikroklima. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen können den nicht motorisierten Verkehr in der Innenstadt fördern. Auch damit wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. In Kapitel 6 der Begründung wird redaktionell klargestellt, dass sich die Aussagen zum Anschluss-B-Plan auf den Teilbereich 1 des B-Plans 03.02.00 beziehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wie in der Begründung bereits beschrieben, ist demnach ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die im Landschaftsplan empfohlenen Maßnahmen zur Erholungsnutzung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.	
4.6	**Festplatz- und Veranstaltungsnutzung zweckmäßig** Sollten tatsächlich Überlegungen bestehen, den Volksfestplatz an der Travemünder Allee aufzugeben, ist das Plangebiet sehr dazu geeignet, Zirkus- und anderen Großveranstaltungen Ersatz zu bieten, wie es im Vorjahr durch die Anwesenheit des Zirkus Roncalli deutlich wurde. Eine solche für die Hansestadt wichtige Option sollte man nicht leichtfertig für einen auch an anderer Stelle möglichen Bau eines Hotels, eines Seniorenheims oder gar eines Büro- oder Wohnhauses aufgeben!	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche, sondern um eine stark überformte und zu großen Teilen versiegelte Siedlungsbrache, die regelmäßig als KFZ-Stellplatz genutzt wurde und wird. Die Werteinstufung des NABU wird dadurch relativiert, dass die Fläche als für Festzelte, Zirkusse usw. geeignet erachtet wird.	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.7	**Grünflächenanlage wird begrüßt** Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Tz. 4 des B-Plan-Entwurfs und die Aussagen in Tz. 5.5.1 der Begründung werden begrüßt, insbesondere die Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Wiese mit magerem und blütenreichen Bewuchs sowie die Entwicklung eines größeren geschlossenen, naturnahen Gehölzbestandes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Da im Teilbereich 2 offenbar keine großflächigeren Versiegelungen stattfinden sollen, scheinen die angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen akzeptierbar, zumal das planungsrechtliche Ziel wohl eine öffentliche Grünfläche zum Lindenplatz und Stadtgraben hin sein soll. Das erneut angesprochene „Defizit an Naherholungsflächen in den Stadtteilen St. Lorenz-Nord und –Süd“ sollte dazu führen, dass letztlich hier eine möglichst sparsame Bebauung erfolgt und die angesprochenen Grünmaßnahmen und Wegeverbindungen auch realisiert werden. Angesichts des hohen Wohnwertes zur Stadtgrabenseite hin, mit Blick auf die Altstadtsilhouette sowie die Bahnhofsnähe führt hoffentlich dazu, dass dieses nicht nur bevorzugten Käufer- oder Mieterschichten zu Gute kommt, wie es wohl an der Wallstraße und am Wallufer gegeben ist.	Die Ziele und Zwecke der Planung sind in der Begründung ausführlich dargelegt.	zur Kenntnis nehmen
4.8	**Verschlechterung des Kleinklimas** Die Aussage in Tz. 6.1.4 der Begründung, die von einer „umfassenden Entsiegelung im Zentrum und Süden des Plangebietes“ spricht und zu dem Schluss kommt, dass es zu keiner Verschlechterung des Kleinklimas kommt, wird von uns nicht geteilt. Auf den Wert und die unbedingte Erhaltung des Lübeck umgebenden Grüngürtels (Wallanlagen, Stadtgraben u.a) darf einmal mehr in diesem Zusammenhang hingewiesen werden.	In der Begründung wurden die übergeordneten Planungen ausführlich dargestellt. Von den verschiedenen Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplans setzen sich insbesondere der Lübecker Landschaftsplan sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck mit dem Thema Klimaschutz auseinander. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Vernetzung öffentlicher Grünflächen entspricht hinsichtlich des Klimaschutzes den in den übergeordneten Planwerken formulierten Entwicklungszielen.	zur Kenntnis nehmen
4.9	**Bezug der Ausgleichsmaßnahmen unklar** Nicht richtig nachvollziehbar ist für uns die in Tz. 5.5.1 der Begründung getroffene Aussage über ergänzende Pflanzungen, die „z.B. die Überplanung einer im Anschluss-B-Plan (welcher?) ausgewiesenen Ausgleichsfläche (Fläche wofür?) kompensieren soll“.	In Kapitel 5 der Begründung wird redaktionell klargestellt, dass sich die Aussagen zum Anschluss-B-Plan auf den Teilbereich 1 des B-Plans 03.02.00 beziehen.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag

Nr. 5 Beirat für Naturschutz bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck
vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 (für TB2)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
5.1	**Stärkere Berücksichtigung klimatischer Faktoren nötig** Für die vorgelegte Planung gibt es keinerlei Bedarfsbegründung. Es zeigt sich leider wieder einmal, dass es offensichtlich kein zukunftsgerechtes Entwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck gibt. Auch Klima-Aspekte werden nach wie vor in unverantwortlicher Weise ausgeklammert. „Der Klimawandel schreitet schneller voran und wird größere Auswirkungen haben als bislang vermutet. Es ist daher unumgänglich, nicht nur Strategien zur umfassenden Emissionsvermeidung zu entwickeln, sondern auch die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an die bereits nicht mehr zu vermeidenden Klimawirkungen einzuleiten.“ (Prof. Dr. Stefan Heiland, TU Berlin) Das bedeutet schnellstens planerisch: - Sichern aller wichtigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete - Erhalt und Verbesserung aller klimawirksamen Luftaustauschbahnen - Sichern und Entwickeln von Nischen mit günstigen bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen - Sichern und Verbessern von Grünstrukturen mit Immissionsschutzfunktion Sichern und Entwickeln von Strukturmerkmalen, die für das besondere Mikroklima erforderlicher sind.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** In der Begründung wurden die übergeordneten Planungen ausführlich dargestellt. Von den verschiedenen Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplans setzen sich insbesondere der Lübecker Landschaftsplan sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck mit dem Thema Klimaschutz auseinander. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Vernetzung öffentlicher Grünflächen entspricht hinsichtlich des Klimaschutzes den in den übergeordneten Planwerken formulierten Entwicklungszielen. Wie in der Begründung bereits beschrieben, betrifft der vorliegende Bebauungsplan einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wird dabei hinter den Festsetzungen des Ursprungsplans (B-Plan 03.01.00) zurückgeblieben. Die Bedeutung des Stadtgrabens mit seinen Ufergehölzen für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für den Luftaustausch im Innenstadtbereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Gewässer und dessen Böschungsbereiche als Biotop bzw. FFH-Gebiet unter Schutz stehen. Die Planung stellt gegenüber den ehemals an diesem Standort gegebenen Bebauungsstrukturen und fast flächendeckenden Versiegelungen eine erhebliche Verbesserung dar. Die geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die Dachbegrünung leisten einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen und haben positive Wirkung auf das Mikroklima. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen können den nicht motorisierten Verkehr in der Innenstadt fördern. Auch damit wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.	nicht berücksichtigen
5.2	**Plangebiet als naturräumliche Verbundfläche zu bewerten** Bei der Fläche handelt es sich um eine wichtige Verbundfläche zwischen den Wallanlagen, den Grünflächen entlang dem Stadtgraben bis Puppenbrücke, den an die Planfläche angrenzenden	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Eine Verbundfunktion im Sinne eines Biotopverbundes besaß das Plangebiet in seiner Gesamtheit weder in der Vergangenheit (Gewer-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	buschreichen Streifen mit alten Laub- und Obstbäumen, der fast bis zum ehemaligen Viehhafen reicht. Gegenüber, leider teilweise lückig finden sich Burgtorgrün, Ausgleichs- und Schilfflächen an der Hafenstraße, Burgtor- und Ehrenfriedhof mit einem bemerkenswerten, alten Baumbestand und der Schellbruch.	befläche/ Großmarkt) noch wird es sie zukünftig als geplante Baufläche besitzen. Lediglich der benachbarte Stadtgraben mit der im Umgriff befindlichen Uferböschung erfüllen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wallanlagen, ehemaligem Kleingartengelände im nördlichen Anschluss und weiteren Gebieten diese Funktion. Die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Böschungsflächen entlang des Stadtgrabens werden die Biotopverbundfunktion, insbesondere durch die hier vorhandenen Gehölze, auch weiterhin erfüllen können. Der B-Plan sieht den Erhalt der Böschung als „Öffentliche Grünfläche“ vor.	
5.3	**Plangebietsnutzung auf Naherholung konzentrieren** Den Stadtteilbewohnern von St. Lorenz Nord werden seit Jahren Grünflächen zu Naherholung und Feierabendentspannung versprochen. Diese Fläche bietet sich dafür an. Sie kann mit geringen Kosten attraktiver gestaltet werden und vielseitig genutzt werden ohne dass es zu Nachbarschaftskonflikten kommt. Es könnten sicher auch weiterhin Veranstaltungen wie z.B. von Zirkus Roncalli stattfinden, die zu dem durch die Bahnhofsnähe ihre Geräte umweltfreundlich verladen können. Auch für die von der IHK gelegentlichen größeren Veranstaltungen (bis zu 300 Personen) würde sich das wilde Parken regeln lassen. Trotzdem könnte der Uferstreifen wirksam verbreitert und grüne Sitz-, Spiel-, und Ruheecken eingerichtet werden. Die vorhandene Randbebauung würde sich sofort positiv verändern, wenn langfristige Mietverträge endlich Investitionen ermöglichen. Wer ein Grundstück mit der Hoffnung auf Gewinn kauft, muss damit rechnen, dass auch mal das Gemeinwohl vor Eigennutz geht.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche, sondern um eine stark überformte und zu großen Teilen versiegelte Siedlungsbrache, die regelmäßig als KFZ-Parkplatz genutzt wurde und wird. Die Möglichkeiten der Erholungsnutzung für die Bevölkerung wurden durch die uferparallel verlaufende Wegeverbindung zwischen Werftstraße und Puppenbrücke berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird die Uferzone des Stadtgrabens als öffentliche Grünfläche entwickelt. Damit wird eine Lücke geschlossen, die eine fast durchgängige Wegebeziehung abseits des Straßenverkehrs zwischen den Wohngebieten St. Lorenz Nord und den Wallanlagen bzw. dem Kanal ermöglicht. Im Anschluss-B-Plan (03.02.00, Teilbereich 1) wird eine öffentliche Grünfläche am Stadtgraben entstehen, die ebenfalls der Erholungsnutzung dienen wird. Die Werteinstufung des Naturschutzbeirats wird dadurch relativiert, dass die Fläche als für Festzelte, Zirkusse, Stellplätze usw. geeignet erachtet wird.	nicht berücksichtigen
5.4	**Bedarf für konkrete Bebauungsabsichten nicht nachvollziehbar** Bei einer durchschnittlichen Belegung der angebotenen Hotelbetten von ca. 42% sind weitere Hotelbauten nicht nur überflüssig, sondern auch für die vorhandenen Hotels existenzgefährdend, zumal im Nahbereich des Bahnhofs mehrere große Hotels sich sehr um Gäste bemühen müssen. Ein großes, seit Jahren leerstehendes Hotel in idealer Lage weist auch nicht gerade auf eine	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die innenstadtnahe und durch den ÖPNV gut erschlossene Fläche ist grundsätzlich gut für eine Bebauung (Hotel, Pflegeheim, Geschäfte) geeignet. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel werden dabei im Bebauungsplan stark eingeschränkt um Konkurrenzsituationen zu ausgewiesenen Einzelhandelsstandorten zu vermeiden. In der Begründung sind diesbezüglich ausführliche Aussagen zur Be-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	knapp zu deckende Nachfrage. (die Veränderungen beim Scandic-Hotel und die Spielhallenplanung beim Möwenpick-Hotel weisen ebenfalls nicht auf eine günstige Situation.) Für ein Seniorenpflegeheim ist diese Fläche ersichtlich nicht geeignet. Auch alte und pflegebedürftige Menschen haben Anspruch auf sorgfältige Planung. Es gibt bessere Plätze für sie. Vielleicht sollte man den Bau hochpreisiger Wohnungen (ohnehin teilweise leer stehend) and den schönsten Orten einschränken. Weitere neue Geschäfte sind ebenfalls überflüssig. Im Umkreis von 4 – 6 Minuten sind 5 Supermärkte, in ca. 10 Minuten weiter (mindestens) drei, zudem 3 Apotheken, zwei Dro-Märkte, Textil, Schuh-, Elektroläden usw. Außerdem etliche leer stehende Läden unterschiedlicher Größen. Genauso überflüssig sind weitere Büroflächen. Die Leerstände sprechen auch hier eine deutliche Sprache. Nach Auszug des Umweltamtes aus der Moislinger Allee standen die frei gewordenen Räume trotz massivster Werbung bis vor wenigen Wochen leer. Auch jetzt sind nicht alle Etagen besetzt. Das ist nur ein Beispiel.	rücksichtigung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck getroffen worden. Die Planung wird aufgestellt, um vor dem Hintergrund aktueller Vorgaben zum UNESCO-Welterbe und der Einzelhandelssteuerung in Lübeck sowie zur Ermöglichung zeitgemäßer Flächennutzungen die Festsetzungen des Ursprungsplans zu ersetzen. In die Begründung wurden hierzu ergänzende Informationen aufgenommen.	
5.5	**F-Plan-Änderung: Kartengrundlagen aktualisieren und Legende erweitern** Zur Begründung: Die Kartengrundlage zu Anlage 1 und 2 ist veraltet und stellt nicht die heutige Situation dar. Die Legende ist unvollständig. TÖPs müssen nicht alle Symbole kennen.	Die F-Planänderung betraf den Teilbereich 1.	zur Kenntnis nehmen
5.6	**Bedarf einer Mischgebietsnutzung nicht nachvollziehbar** Mit Freizeiteinrichtungen waren nicht Vergnügungsstätten gemeint. Die gibt es im Übrigen in diesem `wichtigen Entree der Stadt´ überreichlich, begünstigt durch die hohen anders nicht nachgefragten Leerstände. Weitere Gewerbe- und Büroflächen werden im Nahbereich durch Verlagerung lediglich zu noch mehr „Vergnügungsstätten“ führen mit all den für die Anwohner unangenehmen Folgen. Die Attraktivität der Stadt steigert man mit dieser Bebauung weder für Besucher noch für die Lübecker Bürger. Kreativität wäre hier gefragt.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig. Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch vorliegende Bauanträge (Büro- und Geschäftshaus) bereits teilweise absehbar. In den festgesetzten Mischgebieten ist gemäß Baunutzungsverordnung eine breite Nutzungsvielfalt möglich. Neben Geschäfts- und Bürogebäuden sind dabei auch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Grundsätzlich steht die Ermöglichung gut erschlossener und innenstadtnaher Neubebauungen auf siedlungshistorisch bereits vorgeprägten Flächen im Einklang mit einem	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		auf Bestands- und Innenentwicklung orientierten Städtebau.	
5.7	**Verkehrsflächen zu breit geplant und Parkplätze vergessen** Flächensparend kann man diese Planung mit fast 19 m breiten Straßen, dazu der So-Da-Verlängerungsstraße, nicht nennen. Lediglich bei den Straßenbäumen wird gespart, denen gerade mal jämmerliche 50 cm zugestanden werden und offensichtlich darf auch noch, allen DIN-Vorschriften zum Trotz auf dem überpflastertem Wurzelbereich geparkt werden. Diese großzügige Verkehrsplanung ist aber wohl noch nicht vollständig, denn es fehlt die Abstellfläche und Zufahrt zum Tor der Bahnanlagen. Und wo sollen die Besucher von IHK-Veranstaltungen, die gelegentlich bis 300 Besucher haben, parken?	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die Breite der [*im Anschluss-B-Plan (03.02.00, Teilbereich 1)*] festgesetzten Verkehrsflächen beinhaltet neben der Straße und Stellplätzen auch Fuß- und ggf. Radwege sowie Randstreifen. Die erforderlichen Zuwegungen zu Bahngebäuden bzw. -versorgungsanlagen wurden in der Planung durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Dabei werden in der vorliegenden Planung die bereits im Ursprungsplan (B-Plan 03.01.00) ermöglichten Verkehrsflächen stellenweise reduziert. Die bestehenden Straßenbäume befinden sich teilweise in einem rd. 1,5 m breiten Randstreifen oder weisen jeweils eine unbefestigte Baumscheibe auf. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen und Wegebeziehungen entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen. Die IHK verfügt über kostenfreie Besucher-Parkplätze in der Tiefgarage. Weitere kostenpflichtige Parkplätze stehen am IHK-Haus und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fackenburger Allee im Parkhaus der Linden-Arkaden zur Verfügung.	nicht berücksichtigen
5.8	**Radweg Katharinenstraße statt Stadtgrabenbrücke** Statt der Fahrradbrücke wäre es sinnvoller und kostengünstiger, den von Radfahrern viel genutzten bahnseitigen Weg der Katharinenstraße zu verbessern und die beidseitige Nutzung des Radweges der Eisenbahnbrücke bis zur Ampel zu erlauben.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die planungsrechtlich vorbereitete Errichtung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Stadtgraben stellt im Plangebiet [*des Anschluss-B-Plans (03.02.00, Teilbereich 1)*] eine wesentliche Maßnahme dar um die Nutzung des Fahrrades für alltägliche Wege im Stadtgebiet zu stärken. Der Ausbau bestehender Verkehrsflächen sowie verkehrsordnerische Maßnahmen entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.	nicht berücksichtigen
5.9	**Fledermausvorkommen nicht angemessen berücksichtigt** <u>Zur Potentialabschätzung</u> Eine Anfrage bei der unteren Naturschutzbehörde hätte Fakten liefern können. Der Bunker ist seit vielen Jahren als Fledermausquartier bekannt. Einem Fachmann wäre dies an dem präparierten Einflugspalt durchaus erkennbar gewesen.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Der Bunker an der Puppenbrücke wurde durch den Gutachter als potenzielles Fledermausquartier eingestuft. Insofern besteht kein Gegensatz, sondern eine Bekräftigung der fachlichen Einschätzung. Durch die uNB wird bestätigt, dass in der artenschutzrechtlichen Betrachtung die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten so berücksichtigt	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Fledermäuse müssen sich auf ihre tradierten Nahrungsgebiete unbedingt verlassen können. Vernichtung von Nahrungsgebieten ist für Fledermäuse immer riskant, längeres Suchen meist tödlich. Es wäre also erforderlich gewesen, sich die Umgebung genauer anzusehen, zumal in der südlichen Verlängerung der Planungsfläche bereits ein Nahrungsgebiet vernichtet wurde mit fatalen Folgen. Von dort über Jahre mehr als 15 jagenden Fledermäusen war in diesem Jahr nur noch ein Tier zu beobachten. (Von Spaziergängern mitgeteilt: zwei Todfunde, nach der Beschreibung ermattete, von Katzen oder Hunden zerfledderte Tiere).	worden sind, als seien sie aktuell vorhanden. Aus gutachterlicher Sicht ist der Artenreichtum einer Fläche für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Es kommt hingegen auf die Masse an, die in mageren und zudem noch weitgehend versiegelten Lebensräumen, wie im Plangebiet dominierend, relativ gering ist. Dies schließt nicht aus, dass hier temporär auch einmal Konzentrationen auftreten, die von Fledermäusen bejagt werden. Insgesamt ist jedoch von einer geringen Bedeutung der überplanten Bereiche auszugehen, da Fledermäuse regelmäßig weitere Strecken zur Nahrungssuche zurücklegen. Sie suchen eher gezielt Räume hoher Nahrungskonzentration auf, in denen sie dann pro Zeiteinheit und Flugstrecke möglichst viel Nahrung aufnehmen können, als nahe liegende aber relativ unergiebige Räume zu durchsuchen. Hervorragende Jagdgebiete liegen mit dem Traveufer in unmittelbarer Nähe.	
5.10	**Beeinträchtigung des Uferbewuchses zu erwarten** Von einem ortsfremden Gutachter ist nicht zu erwarten, dass er sich mit der lokalen Gewohnheit „versehentlicher“ Rodungen von Ufergehölzen auskennt, dass aber bei einer Bebauung des Gebietes der Uferbewuchs nicht ungestört erhalten bleibt, liegt auf der Hand und hat entsprechend Folgen für Vögel und Fledermäuse.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die überplanten Ruderalflächen stellen auch nach Einschätzung der uNB für die im Bunker unter der Puppenbrücke quartierenden Fledermäuse keine essentiellen Nahrungshabitate dar. Das Braune Langohr und die Fransenfledermaus nutzen als Jagdgebiet gehölzreiche Lebensräume, die Wasserfledermaus Gewässer und Ufer. Der als wichtiger Bestandteil der Nahrungsreviere der im Bunker quartierenden Fledermausarten sowie als Bruthabitate von Vögeln einzuschätzende Stadtgraben, dessen Ufer sowie die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände sind deshalb als Grünflächen ausgewiesen worden und sollen erhalten bleiben. Die Böschungsbereiche des Stadtgrabens sind während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem aufgeführt, dass zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ bei Wegeverbindungen zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden.	nicht berücksichtigen
5.11	**Gutachterliche Aussagen zum Vogelbestand falsch** Der Gutachter versucht seine grundlegenden, leider falschen Aussagen mit Hinweis auf die Biologen R.K. Berndt und A. Mitschke abzusichern. Offensichtlich hat er die Texte nicht gelesen.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Gemäß der aktuellen Roten Liste Schleswig-Holstein (Knief et al. 2010) ist keine der in Tabelle 4 der vorliegenden Artenschutzrechtli-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	So ist zum Beispiel bei R.K Berndt tatsächlich zu lesen: „Der Gesamtbestand aller Arten ging demgegenüber stark zurück, um etwa ein Drittel auf knapp 2 Mio. Paare“ „Der Gesamtheit der Brutvögel wird für das 21. Jahrhundert keine günstige Prognose gestellt. Der Gehölzbestand nahm tatsächlich zu und zwar z.B. in den Nachkriegszeiten – als der so genannte Brennholzklau aufhörte. Seit Jahren allerdings nimmt er rapide ab. Auch in Lübeck. Und auch im Nahbereich des Planungsgebietes wie ein Vergleich von Luftbild und Ist-Zustand deutlich zeigt.	chen Betrachtung aufgeführten gehölzbrütenden Vogelarten bestandsgefährdet. Der langfristige Trend der Bestandsentwicklung in Schleswig-Holstein weist nach Aussage der uNB bei allen genannten Arten deutliche Zunahmen oder Stabilität auf. Auch der kurzfristige Trend zeigt bei allen genannten Arten eine Bestandszunahme (>20%) oder eine stabile Bestandssituation. Es ist bei allen genannten Arten davon auszugehen, dass sie in Schleswig-Holstein einen guten Erhaltungszustand haben. Aus Sicht der uNB sind die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Betrachtung zu den gehölzbrütenden Vogelarten daher nicht zu bemängeln. Der Gutachter verweist zudem darauf, dass sich die zitierten Sätze aus der Zusammenfassung der Literatur von Berndt (2007) auf Arten beziehen deren Rückgang nicht mit Lebensraumverlusten in Schleswig-Holstein zusammenhängt, sondern z.B. mit ihrem Status als Fernzieher (Klima, Entwicklung von Winterquartieren). Quantitativ bedeutsame Rückgänge sind vor allem in der Agrarlandschaft vorzufinden, also bei Arten, die im Plangebiet ohnehin keinen Lebensraum haben. Die Zunahme gehölzbewohnender Vogelarten im Siedlungsbereich ist in der Literatur (Mitschke 2009, Jerimin 1999, Bentzien 2003) hingegen großflächig dokumentiert.	
5.12	**Überarbeitung der Naturschutzuntersuchungen nötig** Auch ein Gutachten hat wissenschaftlichen Kriterien zu genügen. Diese Potentialabschätzung entspricht diesen Kriterien nicht. Sie ist mindestens gründlich zu überarbeiten. Vorhandene Daten sind einzubeziehen. (Fledermäuse, auch Schwalben, Nachtigall usw.) <u>Alle</u> Störfaktoren sind zu bewerten, dazu gehören auch - Lärmbelastung, (das Schallgutachten liegt ja nun wohl vor) - Lichtwirkung, - Störfaktor Mensch, - Trennwirkung, vor allem durch die doppelte Wegeanlage direkt am Ufergehölz, - Gewässerdynamik, - Klima…	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Für das Plangebiet liegen der uNB und dem LLUR (Obere Naturschutzbehörde) keine Daten zu Vogelvorkommen vor, die im Artenschutzgutachten hätten Berücksichtigung finden müssen. Im geltenden Artenschutzrecht gibt es darüber hinaus kein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist sichergestellt worden, dass sich der Erhaltungszustand des Schutzgebietes „Travetal“ sowie seiner Zielarten- und Lebensraumtypen durch die Planung nicht verschlechtert bzw. welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Bezüglich der Störfaktoren (Lärm, Licht, Mensch) sind nach gutachterlicher Einschätzung die im Plangebiet vorkommenden Arten an die Gegebenheiten im städtischen Raum angepasst. Eine Trennwirkung von Fußwegen im innerstädtischen Bereich kann für Vögel und Fledermäuse nicht angenommen werden, da diese Bereiche leicht zu überfliegen sind. Die Gewässerdynamik und das Klima werden durch die Maßnahmen im Plangebiet nicht verändert. Eine Anpassung der Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit im Hin-	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Verschlechterungsverbot und das hier durchaus umzusetzende Verbesserungsgebot müssen deutlich abgearbeitet werden. Aus der Überarbeitung der Potentialabschätzung ergibt sich notwenig eine Modifizierung der FFH-Vorprüfung und der Festsetzungen. Das nun vorliegende Schallgutachten ist einzubeziehen und bitte auch den TÖPs vorzulegen.	blick auf Fledermaus- und Brutvogelhabitate ist aus den oben aufgeführten Gründen ist nicht erforderlich. Fachbezogene Gutachten wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Die schalltechnische Untersuchung kann bei Interesse eingesehen werden.	
5.13	**Betroffenheit des Naturschutzbeirats** Es ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich gewesen, noch einmal alle Einzelheiten der nunmehr Teilplanung zu prüfen. Der Beirat für Naturschutz erhält seine Stellungnahme vom 24. Oktober 2012 in vollem Umfang aufrecht. Da die Gründe für diese Teilung auch vorher allgemein bekannt waren, also mit Problemen gerechnet werden musste, wirkt diese Planungsstückelung, gelinde gesagt, irritierend. Zumal nicht erkennbar wird, wie, wann und ob überhaupt die Planungsbezüge aufrechterhalten werden können. Die Abwägungsempfehlungen sind in Teilen falsch, in Teilen unlogisch.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde eine vierwöchige Frist mit Möglichkeit der Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt. In der Begründung ist die Ursache für die Teilung des Bebauungsplans im Verfahrensverlauf dargelegt worden. Eine sachgerechte Abgrenzung der Teilbereiche ist vorgenommen worden. Die vorgenommene Rückmeldung an den Naturschutzbeirat über den Umgang mit den im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweisen erfolgte auf freiwilliger Basis und bildet keinen Ersatz für die Abwägungsentscheidung der Bürgerschaft.	zur Kenntnis nehmen
5.14	**Bedeutung zusammenhängender Jagdgebiete für Fledermäuse** Hier nun einige Anmerkungen zu den Fledermäusen: Es handelt sich vor Ort nicht um ein ‚potentielles' sondern um ein ‚tatsächliches, aktuelles' (!) Fledermausquartier. Der Lebensraum der Fledermäuse ist ein hoch komplexes System aus Teilhabitaten, die sehr differenzierten Nutzungsstrategien unterliegen. Fledermäuse sind auf ein optimales Verhältnis zwischen Jagderfolg und Zeit- bzw. Energieaufwand angewiesen. Der Verlust von Teilhabitaten kann für die Tiere, deren Hauptgefahrenquelle Nahrungsmangel ist, zum Verhungern führen. Deshalb ist es überlebensnotwendig, dass kein Jagdgebiet aus diesem Wirkungsgefüge heraus bricht. Bei einem ohnehin stark eingeengten Lebensraum ist es unerlässlich, den funktionalen Verbund der Teilhabitate und deren Nutzung im Raum-Zeit-System darzustellen, denn Veränderungen dürfen nur in einem Zeitfenster geschehen, auf den Fledermäuse	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Die überplanten Ruderalflächen bilden, wie oben bereits beschrieben, keinen potenziell unverzichtbaren Fledermaus-Nahrungsraum. Die Fledermausvorkommen in den benachbarten Gebäuden werden nicht beeinträchtigt, da diese Bauten nicht abgerissen werden. Entsprechende Vorkommen deuten nach gutachterlicher Einschätzung nicht auf die Qualität der an die alten Gebäude angrenzender Flächen hin. Fledermäuse nutzen geeignete Höhlen und Spalten als Quartiere und fliegen von dort (oft mehrere Kilometer) weit in ihre Jagdgebiete. Im Hinblick auf Winterquartiere gilt das natürlich noch stärker. Zu Winterquartieren fliegen Fledermäuse teilweise viele hunderte Kilometer. Dies erklärt, dass sich Fledermausquartiere auch in innerstädtischen Lagen finden.	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	auch reagieren können. Der Hinweis des Gutachters auf das nahe Trave-Ufer als Ausweichmöglichkeit ist grotesk, ein Ufer ist eine zu fast 100% versiegelte und bebaute Fläche, das andere Ufer grenzt an eine stark befahrene Straße mit einzelnen Bäumen.		
5.15	**Vertreibung der Nachtigall** Im Übrigen wird mit der Planung auch die letzte Nachtigall der Wallanlagen vertrieben. Peinlich für eine Stadt, die sich zu recht einmal stolz mit dem Beinamen „Nachtigallen-Stadt“ schmückte.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** Nach gutachterlicher Einschätzung erreicht die Nachtigall in Schleswig-Holstein ihre nördliche Verbreitungsgrenze. Gegenwärtig ist sie vornehmlich im Süden und Südosten des Landes, also auch in Lübeck, verbreitet. Der Lebensraum der Nachtigall besteht in Schleswig-Holstein aus Gebüsch, gern an Hängen, gut strukturierten Knicks und Buschreihen sowie unterholzreichen Waldstreifen (meist Laubholz). Sie besiedelt vor allem feuchte, gebüsch- und unterholzreiche, kraut- und heckenbestandene Lebensräume. Sie benötigt besonders strukturreiche Gebüsche, die zudem klimatisch etwas begünstigt sind (Südlage). Als Lebensraum kommt für diese Art nur der Gehölzsaum am Ufer des Stadtgrabens in Frage. Da die Art Wärme liebend ist, kommen jedoch die Uferbereiche im Untersuchungsgebiet nicht vorrangig als Lebensraum in Frage (Nähe zur großen, offenen und damit nicht windgeschützten Wasserfläche). Nachtigallen bevorzugen in Schleswig-Holstein i.d.R. sonnigere und offenere Lebensräume. Im insgesamt wärmeren Südosten des Landes brütet sie auch in Gebüschen in Gewässernähe (Berndt et al. 2003). Die Nachtigall litt in der Vergangenheit nach Berndt et al (2003) neben natürlichen Faktoren (kühle Sommer) an einer Verschlechterung der Gehölzsituation durch die Beseitigung von Knicks (Flurbereinigung) oder deren ungeeigneter Pflege. In den letzten Jahrzehnten ist der Bestand allerdings stabil (Berndt et al. 2003) bzw. nimmt in den letzten 10 Jahren zu (Knief et al. 2010). Die Nachtigall ist in Deutschland und Schleswig-Holstein ungefährdet. Da der Gehölzrand am Gewässerufer nicht vermindert wird, erfährt diese Art, wenn sie vorhanden wäre, keine Beeinträchtigung.	nicht berücksichtigen
5.16	**Brücke als Hindernis für Fahrgastschiffe** In der Stellungnahme des Beirates für Naturschutz wurde leider ein Punkt nicht angesprochen, nämlich die Gefahr, dass die Radler-Brücke zu einem weiteren Hindernis für die Fahrgastschiffe	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** In den textlichen Festsetzungen des Anschluss-B-Plans (03.02.00, Teilbereich 1), Teil B, Ziffer 6, wird die lichte Höhe der Brücke mit 4,50	berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	und Sportboote wird. Bei den immer häufiger auftretenden hohen Wasserständen ist der Stadtgraben für die meisten die einzige, noch passierbare Strecke. Die Stadtrundfahrten per Schiff sind eine wesentliche touristische Attraktion. Und die Zahl der Gäste, die unsere Stadt per Boot besuchen, übertrifft bei Weitem die Zahl der Fluggäste. Sie bleiben länger als der Durchschnitt der Gäste und sie lassen mehr Geld in der Stadt.	m Abstand zwischen Unterkante Brücke und mittlerem Wasserpegel bestimmt. Das Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2001 eine Durchfahrtshöhe von 4,20 m bei 0,00 m NN auf MW bezogen (Pegelstand 5,00 m) als Mindesthöhe bestimmt. Unter dieser Voraussetzung ist die Verkehrssicherungspflicht an der Engstelle des Stadtgrabens nahe einer Gewässerbiegung erfüllt.	
5.17	**Weitere Geschäftsflächen nicht notwendig** Inzwischen verstärkt sich unser Hinweis auf Nichtbegründbarkeit der Notwendigkeit weiterer Geschäfts-/ Gewerbeflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft werden derzeit neu, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Leerständen, weitere 1.200 qm auf großflächigen Stellwänden angeboten. Weitere ca. 1.500 qm werden demnächst folgen. (Außer evtl. der Flächen von Saturn).	Ein konkreter Bauantrag für ein Bauvorhaben im Teilbereich 2 des Bebauungsplans 03.02.00 weist für ein Büro- und Geschäftsgebäude auf einen entsprechenden Bedarf hin und wird der Lage des Plangebiets in Bahnhofsnähe und an wichtigen Verkehrsachsen gerecht.	nicht berücksichtigen

Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz)
vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013 (TB 2)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
6.1	**Straßenbäume in Fackenburger Allee vorsehen** Ergänzend wird angeregt, die Pflanzung einer durchgängigen Baumreihe entlang der Fackenburger Allee auf den als Verkehrsfläche dargestellten Randstreifen vorzusehen, um dem ursprünglichen Allee-Charakter der Fackenburger „Allee“ in seinem Anfangsbereich zumindest ansatzweise Rechnung zu tragen.	Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung zum Ausbau der Fackenburger Allee wird von der Festsetzung einzelner Pflanzmaßnahmen abgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planung ausreichend dimensioniert worden um hochstämmige Baumpflanzungen aufzunehmen. Die Konkretisierung bleibt weiteren Planungen und Verfahren vorbehalten, die mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	nicht berücksichtigen
6.2	**Wanderweg ohne Umwege entlang des Ufers planen** Es wird vorgeschlagen, den gepl. Uferweg in seinem südl. Abschnitt östl. der „Versorgungsfläche Abwasser“, d. h., zwischen Anlage und Böschungskante (ca. 3 m Breite), verlaufen zu lassen, um seine Attraktivität im ufernahen Bereich – ohne „Umweg“	Hinsichtlich der Trasse des Uferwanderwegs wird von einer konkreten Festsetzung abgesehen. Wie in der Begründung beschrieben, werden Verlauf und Ausgestaltung von innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wegen im Zuge der konkreten Planung mit den zuständigen	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	westl. um die Anlage herum bis zur Straße – zu erhalten. Im Planentwurf 2012 war ein solcher Verlauf noch vorgesehen.	Fachbehörden abgestimmt. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	
6.3	**Liste der Fachgutachten in der Begründung erweitern** Hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen wird darum gebeten, in der Begründung (Abschnitt 9.3) das von der Bürgerschaft beschlossene „Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept ´Erholung in Lübeck`“, auf das auch textlich Bezug genommen worden ist, ergänzend aufzuführen.	In dem angesprochenen Abschnitt sind ausschließlich die Gutachten und Untersuchungen aufgeführt, die sich explizit auf das Plangebiet beziehen oder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erstellt wurden. Der landschaftspflegerische Fachplan „Erholung in Lübeck“ wird in Abschnitt 3 als zu berücksichtigende „übergeordnete Planung“ beschrieben.	nicht berücksichtigen
6.4	**Obstbaumpflanzungen in Grünfläche vorsehen** Bei der konkreten Ausgestaltung der öffentlichen Grünanlage wird vorgeschlagen, an geeigneter Stelle auch die Pflanzung von Obstgehölzen alter Kultursorten mit vorzusehen, da an dieser Stelle früher bedeutender Obstgehölzanbau stattgefunden hat.	Zur Gestaltung der öffentlichen Grünanlage sind bereits verschiedene Festsetzungen getroffen worden. Obstgehölzpflanzungen sind mit den derzeitigen Regelungen möglich. Um im Rahmen der Umsetzungsplanung flexibel zu bleiben, soll jedoch von ergänzenden Vorgaben zur Anpflanzung von Obstbäumen abgesehen werden. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	nicht berücksichtigen
6.5	**Zeitliche Frist für Ausgleichsmaßnahmen festsetzen** Zum Zeitpunkt der Herstellung der Grünanlagen wird darauf hingewiesen, dass diese bereits als ökologischer Ausgleich für die Eingriffe geplant waren, die im B-Plan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße vorgesehen waren. Die Eingriffe in diesem B-Plan sind inzwischen überwiegend durchgeführt worden, die Herstellung auch der öffentlichen Grünanlage mit Ausgleichsfunktionen ist daher baldigst auch tatsächlich vorzunehmen.	Die Kompensation für den beschriebenen Eingriff in bislang festgesetzte Ausgleichsflächen erfolgt im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans 03.02.00, Teilbereich 2. Erläuterungen zur zeitlichen Umsetzung erforderlicher Ersatzpflanzungen werden in die Begründung übernommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da Ausgleichsmaßnahmen immer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen müssen.	teilweise berücksichtigen

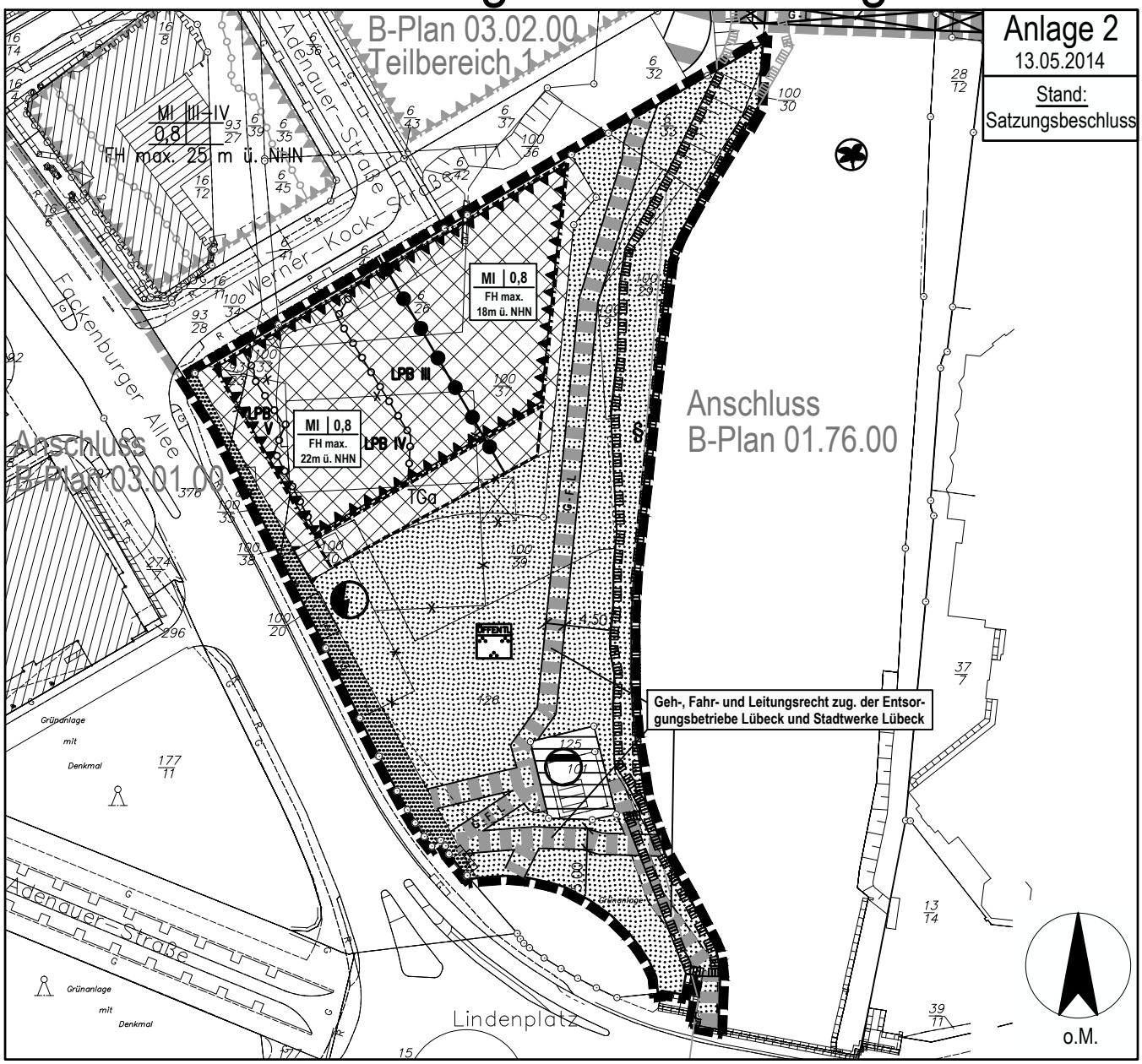
Nr. 7 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
7.1	**Verkehrslenkung in Bauphase und danach optimieren** <u>Verkehrliche Erschließung:</u>	Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass	teilweise berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Der Planentwurf sieht vor, das Plangebiet ausschließlich über die bestehende Konrad-Adenauer-Straße / Werner-Kock-Straße zu erschließen, im den Verkehrsfluss auf der Fackenburger Allee nicht zu beeinträchtigen. Da die Zu- und Abfahrt über die Werner-Kock-Straße (nördlich des IHK-Gebäudes) nur sehr eingeschränkt möglich ist, muss ein Großteil des Verkehrs zu den geplanten Grundstücksnutzungen allein über die Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Fackenburger Allee erfolgen. Aus Sicht der IHK zu Lübeck ist diese Kreuzung bereits mit den heute bestehenden Verkehren deutlich überlastet. Dies zeigt sich nicht nur während des Berufsverkehrs oder bei der Nutzung der Brachflächen für Veranstaltungen (“Roncalli“), sondern bereits bei einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen. So können innerhalb einer Grünphase maximal vier Fahrzeuge aus Richtung der Bahnhofsbrücke in das Plangebiet abbiegen. Durch die geplante Nutzungen werden zusätzliche Verkehre entstehen; u.a.: - Anwohner, Berufstätige, - Käufer, Lieferverkehr, - Besuchsverkehr Seniorenpflegeheim, Kranken-/Notfalltransporte, - Fahrradverkehr zur Stadtgrabenbrücke Daher sollten für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits auf Ebene des Bebauungsplanes angemessene Maßnahmen festgelegt werden. In diesem Zusammenhang wäre u.a. die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur aus Richtung des Lindenplatzes denkbar. Darüber hinaus sollten frühzeitig Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verkehrsführung auf dem Lindenplatz entwickelt werden, um im näheren Umfeld des Plangebietes die Verkehrsanbindungen zu verbessern. Für die Bauphase(n) auf den Grundstücken müssen angemessene Verkehrskonzepte erarbeitet werden. Aufgrund des Straßenprofils der Werner-Kock-Straße / Konrad-Adenauer-Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 bzw. 7,00 Metern ist insbesondere das Rangieren mit größeren LKW (z.B. für den Transport von Baustoffen und Fertigbauteilen) eine besondere Herausforderung.	eine Zufahrt auf das Grundstück direkt gegenüber der Grundstücksausfahrt aus dem Parkhaus der Lindenarkaden (Zufahrt Konrad-Adenauer Strasse) zulässig sein wird. Wie auf der gegenüberliegenden Seite wird die Zufahrt dahingehend beschränkt, dass lediglich von der Fackenburger Allee stadtauswärte rechts eingebogen und wieder rechts ausgebogen werden kann. Dass Kreuzen der Fackenburger Allee ist aus Gründen des Verkehrsflusses untersagt. Maßnahmen der Verkehrsregelung sowie die Zeitplanung von Baumaßnahmen entziehen sich dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium und sind demnach nicht Gegenstand des B-Plans. Der langfristig geplante Ausbau der Fackenburger Allee ist in der Planung durch ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt worden.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Es wird darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit des IHK-Gebäudes für die Besucher und Mitarbeiter unbedingt gewährleistet bleiben muss. Zudem sollte die Zeitplanung der Baumaßnahmen mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen an der Bahnhofsbrücke abgestimmt werden.		
7.2	**Großflächigen Einzelhandel aus Zulässigkeitskatalog streichen** <u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> <u>I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</u> Wie bereits oben beschrieben, werden erhebliche Defizite bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes gesehen. Die laut Entwurf zulässigen Nutzungen für den Einzelhandel würden diese Defizite weiter verstärken. Insbesondere die ausnahmsweise zulässige Nutzung für den großflächigen Einzelhandel mit nichtzentralrelevanten Sortimenten würde Anlieferverkehre /größere LKW) sowie Kundenverkehre mit PKW auslösen. Daher sollte die auch ausnahmsweise zulässige Nutzung für den großflächigen Einzelhandel entfallen. Auch wenn diese Nutzung nur ausnahmsweise genehmigt werden soll, muss davon ausgegangen werden, dass diese Genehmigung zumindest einmal erfolgen kann und bereits damit eine weitere Beeinträchtigung gegeben ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Werner-Kock-Straße / Konrad-Adenauer-Straße im derzeitigen Ausbauzustand (einschl. relativ enger Kurvenradien) keine Wendemöglichkeiten für größere LKW bietet.	**(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)** In der Begründung sind die voraussichtlich im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen beschrieben worden. Die Ausbildung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist demnach nicht wahrscheinlich. Dennoch soll von einem grundsätzlichen Ausschluss dieser Einrichtungen aus dem Zulässigkeitskatalog abgesehen werden, um z.B. großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, der den örtlichen Verhältnissen entspricht und die angestrebte Mischnutzung in dieser innenstadtnahen Lage unterstreichen kann. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit sind die Schutzbedürftigkeiten der umgebenden Nutzungen sowie die Erschließungssituation zu beachten.	nicht berücksichtigen

03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben TBII



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. FH max. 20 m über Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Abwasser

Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

7. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen

LPB III / LPB IV — Abgrenzung Lärmpegelbereich (z.B. LPB III / LPB IV)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4. § 16 Abs. 5 BauNVO)

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

G - F - L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gesetzlich geschützte Biotope gem § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Gebäude (vorhanden)

Künftig fortfallende Gebäude

72/1 — Flurstücksnummern

Flurgrenze

Anlage 3

Bebauungsplan 03.02.00
- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -

Teil B - Text

Satzungsbeschluss

Stand: 13.05.2014

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Im Mischgebiet können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 3 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Dabei sind Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sie dürfen jedoch 100 qm und in der Summe 800 qm nicht überschreiten.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.2 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 2 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.4 Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsansässigen Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Waren insgesamt 100 qm nicht überschreitet.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.5 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die vorspringenden Bauteile nicht über die jeweiligen Grundstücksgren-

zen hinausragen. Ein Hineinragen der vorgenannten untergeordneten Bauteile auf angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Darüber hinaus kann ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 40 m ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 3,0 m unter der in Satz 1 genannten Voraussetzung zugelassen werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an Straßenverkehrsflächen, an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder an öffentliche Parkanlagen angrenzen (d.h. auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze), unzulässig.
(§ 14 (1) BauNVO)

3.2 Entlang der Fackenburger Allee sind Ein- und Ausfahrten nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Ein- und Ausfahrten sind entlang der Werner-Kock-Straße auf einer Länge von jeweils 20 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Fackenburger Allee unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

4.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage auszubilden und auf mindestens 50 % der Fläche als pflegeextensive Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs zu entwickeln.
Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind mindestens 5 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Darüber hinaus ist auf einer mindestens 200 qm großen zusammenhängenden Teilfläche der öffentlichen Parkanlage durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher ein geschlossener, naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

4.2 Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

4.3 Bei einer Bebauung der Teilfläche des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzt, ist jeweils ein Ersatznistquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatznistquartier für Sperlingskolonien an der Südostfassade des betreffenden Gebäudes anzubringen.

5. Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.
Sofern einzelne Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudekonfiguration, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich einem niedrigeren als dem festgesetzten Lärmpegelbereich zuzuordnen sind, kann das erforderliche Schalldämm-Maß dementsprechend reduziert werden.

5.2 Bei Gebäuden, die entlang der Fackenburger Allee errichtet werden, sind Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen nicht zur Fackenburger Allee hin auszurichten.

5.3 Kinder- und Schlafzimmer sind mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kranken- oder sonstigen Betreuungseinrichtungen. Anstelle des Einbaus schallgedämmter mechanischer Lüftungsanlagen können auch andere bauliche oder technische Maßnahmen gleicher Wirkung, z.B. die Verwendung spezieller Fensterkonstruktionen, durchgeführt werden.
Auf vorgenannte Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern der nächtliche Beurteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Zum Schutz vor Hochwasser müssen die Fußböden von Aufenthaltsräumen (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 3,87 m über NHN liegen. Unterhalb dieser Höhe können Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Räume nachweislich gegen das Eindringen von Wasser bei Hochwasserereignissen gesichert sind.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

7. Werbeanlagen

7.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Unterkante der Fensteröffnung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit der jeweiligen Fassadengestaltung vereinbar sind.

7.2 Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.

8. Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten

8.1 Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.

8.2 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Aufbauten eine Höhe von 3,0 m zum vorgenannten Bezugspunkt nicht überschreiten.

9. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. An den betreffenden Grundstücksgrenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Kombination mit den vorgenannten Heckenpflanzungen (in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke) zulässig.

III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

10. Ersatz des Bebauungsplanes 03.01.00

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 19.09.2001 rechtswirksamen Bebauungsplanes 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße – außer Kraft.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Archäologie:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

B Hochwasserschutz:
Teilflächen des Plangebietes liegen im Überflutungsbereich der Trave. Hochwassersicherheit sowie Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

C Kampfmittel:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel untersuchen zu lassen.

D Löschwasserversorgung:
Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.

E Altlasten:
Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen werden aufgrund gutachterlicher Untersuchungen weitere Oberbodenbeprobungen empfohlen.

F Klimaschutz:
Entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz - EEWärmeG) müssen Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien nach Maßgabe der §§ 5 und 6 EEWärmeG decken.

Anlagen: Die nachfolgenden Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen

Anlage 1: Liste zentrenrelevanter Sortimente
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Lübeck, den 13.05.2014
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung / 5.610.3 / hdg / ky
in Zusammenarbeit mit Planlabor Stolzenberg (bis Verfahrensschritte § 3(2) und §4(2))

Anlage 4

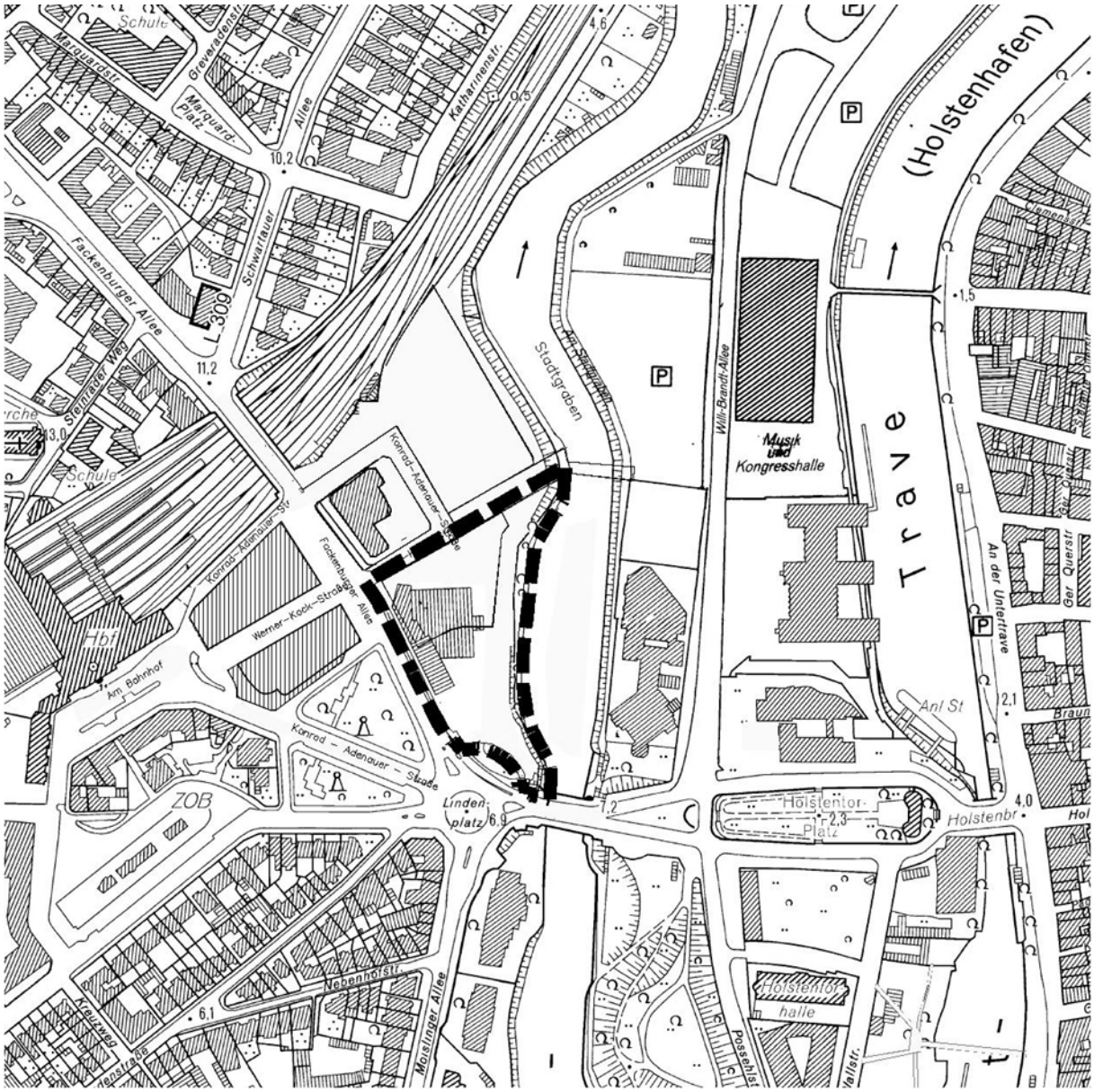
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 03.02.00
- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 13.05.2014



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.6	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.3	Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht / künftige Entwicklung und Nutzung	14
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.3	Stellplätze	16
5.3.4	Ver- und Entsorgung	16
5.4	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.5	Grün, Natur und Landschaft	17
5.5.1	Grünflächen	18
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.6	Gestaltung	18
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	19

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 19
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt 19
6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft 20
6.1.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete 20
6.1.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 20
6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 21
6.1.5 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes 22
6.1.6 Sonstige Umweltauswirkungen 22
6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 22
6.3 Verkehrliche Auswirkungen 22

7. Finanzielle Auswirkungen 23

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 24
8.1 Verfahrensübersicht 24
8.2 Rechtsgrundlagen 25
8.3 Fachgutachten 25

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd.

Der Geltungsbereich wird durch die Fackenburger Allee, den Stadtgraben, den Lindenplatz und die Werner-Kock-Straße begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst im Einzelnen die Flurstücke 6/9, 6/26, 6/33, 93/23, 93/28 tlw., 100/9, 100/20, 100/29, 100/30, 100/33, 100/35, 100/37, 100/38, 100/39, 100/40, 101, 125, 126 der Gemarkung St. Lorenz Flur 8.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll neues Planungsrecht für den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 schaffen, der östlich der Fackenburger Allee und südlich der Werner-Kock-Strasse liegt.

Auf dem südlich der Werner-Kock-Straße gelegenen Grundstück befindet sich das eingeschossige Gebäude eines ehemaligen Autohauses. Für den zur Fackenburger Allee gelegegen Teil des privaten Grundstücks setzt der Bebauungsplan von 2001 analog zum Büro- und Geschäftsgebäude gegenüber der Fackenburger Allee, das Planungsrecht für ein Kerngebiet in bis zu viergeschossiger Bauweise fest, dass sich im rückwärtigen Bereich auf drei Vollgeschossen reduziert. Das Baurecht ist bis heute nicht genutzt worden.

Aufgrund des ungenutzten Baurechtes und neueren übergreifenden und durch die Bürgerschaft beschlossenen Plankonzepten der Hansestadt Lübeck hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine den aktuellen Erfordernissen angepaßte städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen bilden die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 die Grundlage.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Welterbekernzone und der zugehörigen Pufferzone wurde 2008 auf Anforderung der UNESCO von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen. 2010 folgte der Beschluss des Managementplanes der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Da die Silhouette der Lübecker Altstadt ein wesentlicher Bestandteil der Authentizität und Integrität der Welterbestätte ist, wurde nicht nur der Umgriff der Pufferzone mit dem Ziel der Wahrung und des Schutzes der Stadtsilhouette mit ihren charakteristischen sieben Türmen festgelegt, sondern auch im Managementplan konkrete Anforderungen zu Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramaschutz formuliert. Die Sichtachsen der den Bebauungsplan tangierenden Fackenburger Allee werden im Managementplan aufgrund ihrer Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadtsilhouette besonders hervorgehoben.

Der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 wurde vor dem Beschluss der Pufferzone 2008 und des Managementplanes 2010 aufgestellt und konnte daher diese Anforderungen nicht berücksichtigen. Daher ist eine Überarbeitung der Planung erforderlich.

Desgleichen ist der vorgenannte B-Plan vor dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011 (Zentrenkonzept) aufgestellt wor-

den. Die bisherigen Festsetzungen zum Kerngebiet widersprechen den beschlossenen Zielen und Leitsätzen. Das Zentrenkonzept ist gemäß Bürgerschaftsbeschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509). Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Durch die Revitalisierung vormals gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des § 1 a (2) Satz 1 BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Verträglichkeit mit dem Europäischen Schutzgebiet am Stadtgraben wurde durch eine FFH-Vorprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan nachgewiesen (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012).

Der Bauleitplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen trifft. Der Bebauungsplan stellt damit die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist abschließend geregelt.

Geplant ist die Ersetzung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße für den südöstlich der Fackenburger Allee gelegenen Bereich. Der westlich dieser Straße gelegene Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Bebauungsplänen weitergeführt. Dies wurde erforderlich, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können. Die Grenze zwischen beiden Plänen entspricht der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Werner-Kock-Straße sowie deren geradliniger Verlängerung in Richtung Fackenburger Allee und Stadtgraben.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Im Geltungsbereich befindet sich ein teilweise leer stehendes ehemaliges Autohaus mit umliegenden befestigten Stellplatzflächen. Die südlich hieran anschließenden Flächen, die an den Lindenplatz angrenzen, sind städtische Grünanlage und mit Gehölzen bewachsen. Innerhalb dieser Grünanlage ist das im Bebauungsplan von 2001 festgesetzte Pumpwerk zur Abwasserableitung in den Stadtgraben realisiert. Die Böschungen zum Stadtgraben sind ebenfalls mit standortheimischen Gehölzen bewachsen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes wurde 2011 ein Bauantrag für ein Büro- und Geschäftsgebäude auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 gestellt. Da dieses Vorhaben insbesondere wegen der Gebäudehöhe und der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen den zwischenzeitlich beschlossenen Zielen des UNESCO-Managementplans und des Zentrenkonzepts widerspricht, hat die Hansestadt Lübeck zur Sicherung dieser Ziele das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Bauantrag wurde gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der eingeleiteten Bebauungsplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht würde. 2012 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur weiteren Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre sowie 2013 deren Verlängerung beschlossen.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Fackenburger Allee und die Werner-Kock-Straße erschlossen. Entlang dieser Straßen verlaufen Geh- und beidseitige Radwege.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP-HL). Die Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs befinden sich westlich der Fackenburger Allee in der Werner-Kock-Straße. Der Lübecker Hauptbahnhof sowie der ZOB befinden sich rd. 250 m in Entfernung.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab. Bei der Planung ist ein Gefälle von 8,5 m ü. NHN (an der Einmündung der Werner-Kock-Straße in die Fackenburger Allee) bis auf 3,3 m ü. NHN (am Abwasserpumpwerk) und den tiefer liegenden Uferzonen des Stadtgrabens zu berücksichtigen. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Der Geltungsbereich ist über die öffentliche Grünfläche hinaus durch Bebauung und Stellplatzanlagen versiegelt.

Vegetationsbestand

Grünstrukturen befinden direkt am Lindenplatz sowie entlang des Stadtgrabens.

Altlasten

Für die Plangebiete der Bebauungspläne, Teilbereiche 1 und 2, wurden auf der Grundlage einer gemeinsamen historisch deskriptiven Erfassung orientierende Untersuchungen zur Überprüfung der Verdachtsbereiche durch die Entnahme von Oberboden-, Boden-, Bodenluft- als auch Grundwasserproben durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass in den betrachteten Bereichen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen kein weiterer Handlungsbedarf aus Sicht des Bodenschutzes (Wirkungspfad Boden-Mensch) besteht. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergaben sich weder für die gesättigte Bodenzone noch für die unge-

sättigte Bodenzone Schadstoffgehalte, die einen Handlungsbedarf erfordern. Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden. Bei Wohnnutzung oder Kinderspielflächen wird eine Kontrolle der verbleibenden Freiflächen nach Abschluss der Bauarbeiten empfohlen. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Nähere Angaben zum hierzu erstellten Gutachten sowie den im Rahmen der Planumsetzung erforderlichen Maßnahmen werden im Abschnitt 6.1.3 (Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote) aufgeführt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück im Geltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Alle anderen Flächen sind städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00

Der bestehende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 setzte für das Baugrundstück ein Kerngebiet fest. Zulässig war entlang der Fackenburger Allee eine viergeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 28 m über NHN. In dem rückwärtigen Bereich zum Stadtgraben war eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 24 m über NHN zulässig.

Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung war im festgesetzten Kerngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel auf 1.400 qm Verkaufsfläche möglich.

Im Bebauungsplan von 2001 wurde speziell für diesen Geltungsbereich festgesetzt und begründet, dass abweichend vom seinerzeit zugrunde gelegten Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 die Sortimente Lebensmittel und Elektrogroßgeräte zu den nichtzentrenrelevanten Sortimenten gelistet werden. Hiernach waren neben den vorgenannten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 1.400 qm Verkaufsfläche im festgesetzten Kerngebiet zudem Verkaufsflächen für Lebensmittel / Drogerie und Elektrowaren (als Großgeräte) zulässig.

Entlang des Stadtgrabens und zum Lindenplatz hin waren öffentliche Grünflächen planungsrechtliches Ziel.

Geltende Veränderungssperre

Auf dem gesamten Baufeld des Teilbereichs 2 wurde 2011 ein Antrag für einen Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Grundlage des Bebauungsplanes 03.01.00 gestellt. Mit Datum vom 08.07.2011 wurde die Zurückstellung dieses Baugesuchs mitgeteilt. Um die Planungsziele an diesem Standort zu sichern, hat die Bürgerschaft am 24.05.2012 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereiche des damals noch nicht geteilten Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben als Satzung beschlossen. Diese ist am 20.06.2012 in Kraft getreten. Da auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs (08.07.2011) abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist , ergibt sich eine individuelle Anrechnung der Veränderungssperre bis zum 08.07.2013., Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 21.02.2013 um ein Jahr verlängert und endet damit für die überbaubare Fläche des Teilbereiches 2 am 08.07.2014.

Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet ist darin als zentraler Teil des Oberzentrums Lübeck sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, stellt für den Geltungsbereich des Teilbereichs 2 „gemischte Baufläche“ bzw. im südlichen Bereich „Grünfläche“ dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzungen für bislang ungenutzte Flächen die Voraussetzung für ein attraktives Angebot für z.B. Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Büronutzung nahe der Innenstadt. Der Zweck und Ziel des Bebauungsplanes entspricht dabei den im ISEK 2010 formulierten Handlungsfeldern 2 „Gesamtstadt & Stadtteile“ und 3 „Wohnstadt & Generationenstadt“, da hier unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung der Fokus auf der Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes und der funktionalen Stärkung der Stadtmitte / Stadtteilmitten liegt. Dadurch können die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt und gegenüber Stadtrand und Umland gute Wohn- und Bürostandortalternativen in städtischer Lage angeboten werden.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan stellt Teilbereiche der Böschung des Stadtgrabens als gesetzlich geschützten Lebensraum gem. § 25 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG dar.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-)Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck stellt in seiner thematischen Fortschreibung „Erholung in Lübeck“ folgende Ziele zum Thema „Grünzug Stadtgraben“ dar (siehe Abb. 1: Grünzug Stadtgraben):

Flächenerweiterung von öffentlichen Grünstrukturen durch Entwicklung einer Grünanlage am Lindenteller und parallel zum Stadtgraben (in Entsprechung des Bebauungsplanes von 2001),

Schaffung eines uferparallelen Weges zur Fortsetzung des Weges, der durch die nördlich angrenzende Grünfläche führt und weiter Richtung Norden über Bahnweg und Katharinenstraße verläuft. Ziel in Richtung Süden ist die Verbindung mit der geplanten Grünfläche am Lindenteller und die Anknüpfung an den Spazierweg, der unter der Puppenbrücke durch und weiter entlang des Stadtgrabens führt.

Hintergrund der angestrebten Flächen- und Fußwegeerweiterungen ist das erhebliche Defizit an Naherholungsflächen in den Stadtteilen St. Lorenz Nord und Süd. Mit dem Lückenschluss wird die einzige Verbindungsmöglichkeit ohne direkten Autoverkehr im östlichen Randbereich des Stadtteils St. Lorenz Nord geschaffen.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Auf Grundlage eines Fachgutachtens hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

  Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt gemäß Zentrenkonzept im sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil St. Lorenz Süd. Dieser Sonderstandort wurde 2009 in dem oben angegebenen von der CIMA erstellten Fachgutachten zum Zentrenkonzept insbesondere auch wegen der starken Konkurrenzlage zur Innenstadt als Sonderstandort eingeordnet.

Die Ausweisung als Sonderstandort ist weiterhin darin begründet, dass der Standort weniger auf die Versorgung der Umgebung ausgerichtet ist, sondern seine Kunden durch die Transitfunktion des Bahnhofs und des ZOB und aufgrund seiner autogerechten Lage an der Hauptverkehrsstraße Fackenburger Allee gewinnt.

In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind an den sonstigen Sonderstandorten nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. Branchenübliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind dabei in Summe auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche aber höchstens auf 800 qm Verkaufsfläche zulässig. Die einzelnen Randsortimente sind auf jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente eröffnet Leitsatz 4 die Ansiedlungsmöglichkeit an sonstigen integrierten Standorten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen und wenn dadurch bislang unterversorgte Gebiete besser nahversorgt werden. Eine Unterversorgung des Gebiets ist jedoch nicht vorhanden, da eine umfangreiche Versorgung für das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete durch das nah gelegene Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße gegeben ist.

3.6 UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Die markante Stadtsilhouette, der bis heute ablesbare historische Stadtgrundriss und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz bestimmen den außergewöhnlichen, universellen Wert des Welterbes. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.09.2010 den Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ mit Bindungen für das Welterbe und seine Pufferzone beschlossen. Als verbindliches Planungsinstrument der Stadt soll der Managementplan den dauerhaften Erhalt und die Wahrung der Authentizität und Integrität des Welterbes bei der zukünftigen Stadtentwicklung gewährleisten. Die Ausweisung der Pufferzone und des Welterbeareals wurde am 27.11.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen.

Die Pufferzone umfasst das unmittelbare Umfeld des Welterbebereiches, Sichtachsen und Flächen im weiteren Umfeld, deren Nutzung Auswirkungen auf die Welterbestätte haben können. Entsprechend den Ausführungen des Managementplanes UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ Kapitel 3.2 „Pufferzone“ sind innerhalb der Pufferzone bauliche Maßnahmen und Vorhaben mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß, zu überprüfen und verträglich mit den schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen zu realisieren.

Das Kapitel 3.3 „Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramaschutz“ des Managementplanes führt die Fackenburger Allee als Fläche mit besonderer Sichtbeziehung auf die Altstadtsilhouette auf. Mit dem Blick auf den Dom in Fahrtrichtung stadteinwärts und der Stadtansicht von der Bahnhofsbrücke sind zwei wesentliche Sichtbeziehungen auf der Fackenburger Allee vorhanden. Die Fackenburger Allee als eine der wichtigsten und stark befahrenen Einfallstraßen sowohl von der Autobahn als auch aus dem westlichen bzw. nördlichen Umland in Richtung Lübecker Altstadt ist damit aufgrund der Sichtbeziehungen ein repräsentatives Eingangstor in das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

Da durch das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes beide Sichtbeziehungen betroffen sind, wurden entsprechend der Schutzanforderungen des Managementplanes Visualisierungen zur Überprüfung der Höhenentwicklung und der Kubatur für beide Teilbereiche des Bebauungsplanes 03.02.00 beauftragt und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße wurde 2001 vor dem Beschluss zur Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ (2008) und des zugehörigen Managementplanes (2010) sowie vor Beschluss des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (2011) beschlossen. Die aus diesen Planwerken und Konzeptionen resultierenden Anforderungen konnten in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Sinne der erwähnten Bürgerschaftsbeschlüsse neu formuliert.

Als Art der baulichen Nutzung wird zukünftig eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit entspricht die Nutzung dem Anforderungsprofil des Einzelhandelskonzeptes für das Baufeld.

Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in der Altstadt sowie in deren fußläufiger Umgebung ist seit Jahren unverändert hoch. Die Eignung für Wohnnutzung ist im Hinblick auf den Standort differenziert zu bewerten. Aufgrund der Lärm- und Abgasimmissionen ist die Gebäudeseite, die der Fackenburger Allee zugewandt ist, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen für eine Wohnnutzung geeignet. Die etwas ruhigeren Gebäudeseiten zur Werner-Kock-Straße und zum Stadtgraben hin garantieren mit der Lage am Wasser und der Blick auf die Altstadtsilhouette einen hohen Wohnwert.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Einklang mit dem Zentrenkonzept weitgehend unzulässig. Gemäß dem Ziel der Zentrenstärkung und der Stärkung der oberzentralen Funktion der Innenstadt nehmen die Versorgungsfunktion mit diesen Sortimenten das Hauptzentrum Innenstadt und das Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße wahr.

Die Festsetzung der Grünfläche aus dem Ursprungsplan 03.01.00 bleibt erhalten. Entsprechend der Ziele des Flächennutzungsplans und des landschaftspflegerischen Fachplans „Erholung in Lübeck“ soll innerhalb der Grünfläche eine Wegeverbindung realisiert werden. Die Wegebeziehung dient dem Lückenschluss von Wanderwegen entlang der Lübecker Kanäle und Flüsse.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	1,4 ha
davon:		
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	ca.	0,48 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,05 ha
Grünfläche	ca.	0,80 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,03 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen aus Wohnen, Beherbergung und Büros und den Vorgaben aus dem Einzelhandleskonzept setzt der Bebauungsplan für das Baugrundstücke Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Einschränkungen erfährt das allgemein zulässige Nutzungsspektrum hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und der ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Beschränkung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Gemäß dem Planungsziel, eine gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und die Nutzungsmischung auch zukünftig verträglich zu gestalten, wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 1.1.). Durch diese Fest-

setzung kann die Ansiedlung wie z.B. eines größeren Bau- und Gartenmarktes verhindert werden. Diese Nutzungen sind für den auch durch Wohnnutzung geprägten Bereich zu flächenextensiv und aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz störend.

Ein Möbelgeschäft kann durch die Ausnahmeregelung zugelassen werden. Dieses Sortiment lässt sich mit einem speziellen Profil auch auf mittelgroßen Flächen gut anbieten, weiterhin hat es „Stadtbummel-Qualität“ und passt in diese Lage, die für Menschen nach Fertigstellung der Brücke als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof bzw. St. Lorenz Nord und der Innenstadt nutzbar ist.

Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie des zentralen Versorgungsbereichs an der Ziegelstraße soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts. Bei der Prüfung von Anträgen ist zu beachten, dass keine Agglomerationen entstehen dürfen.

Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.2.).

Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Östliche Ziegelstraße und zur Sicherung des solitären Nahversorgungsstandorts an der Moislinger Allee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Standorte nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird.

Von der Ausnahmeregelung ausgenommen sind Kioske, Bäckereien und Backshops, die regelmäßig der Gebietsversorgung dienen und daher in allen Baugebieten nach §§ 3 – 9 BauNVO allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung.

Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg

Abweichend vom generellen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe können für im Plangebiet des Bebauungsplanes ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte (textliche Festsetzung 1.4.). Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb vor Ort stehen. Die Verkaufsstätte muss dem betref-

fenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als Bindung für alle Ausnahmen gilt jedoch, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche der angebotenen Waren 100 qm nicht überschreiten darf.

Nichtzentrenrelevante Sortimente

Durch die Einschränkung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotssortimenten bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet des Bebauungsplanes allgemein zulässig, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Die Sortimente sind im Text, Teil B, genannt.

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten ist ausdrücklich dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können (textliche Festsetzung 1.1.).

Ausschluss von Nutzungen

Es werden insbesondere Nutzungen ausgeschlossen, die der privilegierten Lage nicht bedürfen. Aus diesem Grund werden auch die Flächen verbrauchenden allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergeben sich daraus, dass der Bahnhofsbereich zu den wichtigsten zentralen Entwicklungsgebieten der Stadt gehört. Ziel ist es daher, ein wichtiges Entree der Stadt funktional und visuell zu verbessern. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einen Schutz bewirken, damit die attraktiven Geschäfts- und Büroflächen nicht als Folge eines Verdrängungseffektes in Anspruch genommen werden. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt wird. Durch die zulässige Wohnnutzung wird ein Mischgebietscharakter angestrebt, der nicht durch Vergnügungsstätten gestört werden soll.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch die Baugrenzen und durch Festsetzung der maximalen Firsthöhen bestimmt. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die für Mischgebiete geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen unter bestimmten Umständen überschritten werden. In der vorliegenden Planung werden die auf der Baufläche zulässigen Überschreitungen der GRZ und GFZ durch die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzende Baufläche erlaubt aufgrund ihrer Zentralität und der gegenüberliegenden Bebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee eine städtebaulich höhere Verdichtung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Im Sinne eines fließenden städtebaulichen Übergangs und zur Förderung der Erlebbarkeit der unbebauten Grünflächen entlang des Stadtgrabens und am Lindenplatz als Aufenthaltsbereiche wird die zulässige Firsthöhe von der Fackenburger Allee zum Stadtgraben abgestuft. Eine weitere Abstufung erfolgt vom Teilbereich 1 auf den Teilbereich 2 vom Bahngelände zum Lindenplatz.

Aufgrund des Gefälles in der Topographie und um Einschränkungen im Verhältnis zum Ursprungsplan auf das notwendige Mindestmaß einzudämmen wird, neben der Überschreitung der Obergrenze für die GRZ und GFZ, die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Damit können im rückwärtigen Bereich, anders als im Vorgängerplan, vier Vollgeschosse realisiert werden.

Im Bebauungsplan wird von der Festsetzung einer Bauweise und damit von Regelungen zur Stellung der Gebäude in Bezug auf die vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge abgesehen, um geschlossene Baukörper innerhalb des Baufensters zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird der innenstadtnahen Lage entsprochen und eine flexiblere bauliche Anordnung ermöglicht.

Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburger Allee.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und wird flankiert von der Fackenburger Allee, für die der Managementplan eine wichtige Sichtbeziehung zur Altstadtsilhouette ausweist. Um den Schutzanforderungen in diesem sensiblen Bereich der Pufferzone gerecht zu werden, befasste sich sowohl die Monitoringgruppe von ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmalpflege), als beratendes Gremium der UNESCO, als auch der Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat hinsichtlich der vorgesehenen Kubatur und Höhenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In der in UNESCO-Welterbestätten stattfindenden regelmäßigen Berichterstattung heißt es im Bericht 2011 des ICOMOS-Beauftragten für Lübeck für die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes 03.02.00 unter anderem: „… Es ist ein besonderes Anliegen von ICOMOS, einerseits die städtebauliche Problematik an den beiden geschilderten Standorten mit ihren möglichen negativen Auswirkungen zu benennen, andererseits darum zu bitten, auf die Neubauplanung adäquat Einfluss zu nehmen, damit das Welterbe weder Beeinträchtigung erfährt noch Schaden nimmt. Für die zukünftigen Gestaltungsweisen der beiden Bauvorhaben sind deshalb hohe gestalterische Qualitäten zu entwickeln. Zu dominante und zu große Baukörper gegenüber der Altstadt sollten auf jeden Fall vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund wurden städtebauliche Visualisierungen für die betroffenen Baufelder in Auftrag gegeben und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst. Als Ergebnis dieser Studie wurden für den Erhalt der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee zur Altstadt die Gebäudehöhen gegenüber den Festsetzungen im B-Plan 03.01.00 zurückgenommen und die Baugrenzen angepasst. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Höhenentwicklung und das zulässige Baukörpervolumen stellen einen Kompromiss dar, der die Schutzanforderung der Altstadtsilhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ in Form der im Managementplan aufgeführten Sichtbeziehung von der Fackenburger Allee auf den Dom weitestgehend gewährleistet.

5.2.3 Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht / künftige Entwicklung und Nutzung

Die künftige Entwicklung des Baufeldes im Teilbereich 2 führt aufgrund der beschlossenen Planwerke der Hansestadt Lübeck (Einzelhandelskonzept und UNESCO-Managementplan) zu Einschränkungen in der Ausnutzung des Grundstückes. Diese Einschränkungen wurden unter Abwägung aller Belange durch einzelne Gegenmaßnahmen auf ein möglichst verträgliches Mindestmaß reduziert.

	bisheriges Planungsrecht	künftige Entwicklung	Begründung	Hinweis bzw. Kompensation für Einschränkung
Art der Nutzung	MK	MI	Einzelhandelsentwicklungskonzept	
GRZ	(1,0 nach BauNVO)	0,8	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GRZ für bessere Ausnutzung
GFZ	(3,0 nach BauNVO)	3,2	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GFZ für bessere Ausnutzung
überbaubare Fläche gesamt	4.060 m²	3.700 m²	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben als Ausgleich der Einschränkung an der Fackenburger Allee, damit Reduzierung um in Summe 360m².
Fläche Baufeld Straße	1.999 m²	2.167 m²		Vergrößerung der Fläche mit höherer Gebäudehöhe – Optimierung der Ausnutzung
Fläche Baufeld Stadtgraben	2.037 m²	1.533 m²		
Gebäudehöhe Baufeld Straße	30 ü NN	22 ü NN	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	
Geschosse Baufeld Straße	III-IV	ohne		keine Einschränkung in der Geschossigkeit
Gebäudehöhe Baufeld Stadtgraben	24 ü NN	18 ü NN	Abtreppung zum Stadtgraben / Gleichbehandlung TB 1	
Geschosse Baufeld Stadtgraben	III	ohne		keine Einschränkung in der Geschossigkeit, erhöhter Spielraum aufgrund der Topographie, IV-Geschosse realisierbar
BGF (Vollgeschosse)	14.107 m²	14.800 m²		(theoretische Werte bei vollständiger Überbauung)

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist über die Fackenburger Allee sowie die hiervon abgehende Werner-Kock-Straße erschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der stark belasteten Fackenburger Allee ist eine Ein- und Ausfahrt gegenüber der bestehenden Ausfahrt aus dem Parkhaus Konrad-Adenauer Allee zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass durch entsprechende Beschilderung lediglich in Richtung stadtauswärts rechts ein- und wieder ausgebogen werden kann. Ein- und Ausfahrten in der Werner-Kock Straße müssen ebenfalls aufgrund des Verkehrsflusses einen Mindestabstand zur Fackenburger Allee wahren.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine neue Wegebeziehung entlang des Stadtgrabens vorgesehen. Diese Wegeverbindung soll im südlichen Plangebiet bis an die Puppenbrücke herangeführt werden. Verlauf und Ausgestaltung von innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wegen werden im Zuge der konkreten Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Der Lübecker Hauptbahnhof, der ZOB und die Bushaltestelle „Lindenarkaden“ befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

5.3.3 Stellplätze

In der Werner-Kock-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich 24 öffentliche PKW-Parkplätze. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und können dabei auch in Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) nachgewiesen werden. Bei der Anwendung des Stellplatzerlasses der Landesbauordnung zur Ermittlung des Bedarfes an Stellplätzen dürfen mit Einverständnis der Gemeinde die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, ausreichende Fahrradwege und die Mehrfachnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr angerechnet werden.

Um in dem dicht zu bebauenden Gebiet die Ausbildung von attraktiv gestalteten, privaten Freiflächen zu begünstigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze ausgeschlossen. Zur Verringerung der Eingriffe in den Boden und Begünstigung naturnaher Außenraumgestaltungen sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster bzw. der dafür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Vorhandene Flächen der Abwasserentsorgung und Anlagen der Elektrizitätsversorgung werden in der Planung ausgewiesen. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit ausreichender Kapazität vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Im Gebäude des ehemaligen Autohauses (Lindenplatz 10) ist eine E-Anlage der Stadtwerke Lübeck vorhanden, die sich in Betrieb befindet. Aufgrund des voraussichtlichen Gebäudeabrisses ist eine Standortabstimmung zwischen den Stadtwerken und dem betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Grundstückes im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem, an das die Baufläche angeschlossen werden können.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist nach Einschätzung der Stadtwerke Lübeck von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Grundlage der Einschätzung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

5.4 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich wird von Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Maßgebende Immissionsquellen aus Verkehrslärm sind die Fackenburger Allee und der Parkplatz „Bastion“ gegenüber dem Stadtgraben. Maßgebliche Freizeitlärmverursacher sind das „Ducksteine-Festival“, das „Maifest auf der Walli“ der Alternative sowie der Herbst- und Frühjahrsmarkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachters lassen erkennen, dass bei der nun vorgesehenen Mischgebietsnutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Entlang der Fackenburger Allee werden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. An den von den Lärmquellen abgewandten Seiten ergibt sich Lärmpegelbereich III. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 (Ausgabe 1989) nachzuweisen. Aktive Maßnahmen zur Lärmminderung scheiden aufgrund der innerstädtischen, verdichteten Lage und den negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt aus.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen zum Schlafen genutzte Räume nicht zur Fackenburger Allee hin ausgerichtet werden dürfen.

Im Mischgebiet ist mit nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zu rechnen. Deshalb sind für zum Schlafen genutzte Räume im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit unter Einhaltung der sich aus der VDI 2719 ergebenden Anhaltspunkte für angestrebte Lärmpegel in Innenräumen nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen liegen den planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen sowie der Schaffung von Grünflächen getroffen.

5.5.1 Grünflächen

Auf den zentral und südlich gelegenen Flächen sowie entlang des Stadtgrabens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die im südlichen Plangebiet erfolgte Ausweisung soll der Ausbildung einer parkähnlichen Grünanlage in dem bislang fast vollständig versiegelten Bereich dienen. Ausgehend von der auf der Westseite der Fackenburger Allee gelegenen Grünfläche soll hier eine attraktive Grünanlage mit Aufenthaltscharakter entstehen, die der reizvollen Wasserlage entspricht. Die Ausweisung dient auch zum Erhaltung des als Biotop geschützten Böschungsbereiches am Stadtgraben.

Um die Überplanung einer im Teilbereich 1 ausgewiesenen Ausgleichsfläche zu kompensieren, sind ergänzende Pflanzungen von einzelnen, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Zusätzlich zu der Begrünung von Dachflächen wird hier aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten festgesetzt, dass ein Anteil der öffentlichen Grünfläche als extensiv gepflegte Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auszubilden ist.

Aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung umgebenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten wurde das Baufeld so begradigt, dass eine ca. 200m² große Grünfläche im Privatbesitz von der Stadt zu erweben ist.

Bei Anpflanzungen sind die über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Trassen von vorhandenen bzw. vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gesetzlich geschützte Biotopfläche sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ entlang des Stadtgrabens wurden in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen führen Maßnahmen auf, mit denen die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden können.

Die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen und Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschuldet und trägt gestalterischen Anforderungen von Flachdächern als sog. „fünfter Fassade“ Rechnung.

Die Dachbegrünung ist festgesetzt, um die Strahlungsreflexion zu mindern und das Kleinklima zu verbessern. Sie dient der Minderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie ist auch erforderlich, weil eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Der Nutzen einer Dachbegrünung ist insbesondere hinsichtlich der erforderlichen artenschutzfachlichen Kompensation auch als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Grundstücksteile zu bewerten.

Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen stellen eine energetisch sinnvolle Ergänzung zu Gründächern dar und sind gut miteinander zu kombinieren. Damit wird insbesondere den Zielen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) entsprochen.

5.6 Gestaltung

Die Auswahl der gestalterischen Festsetzungen ist der wesentlichen öffentlichen Wirksamkeit des Hochbaus geschuldet und soll durch eine Vermeidung von Verunstaltungen zu einer positiven Baukultur beitragen.

Der Text, Teil B, enthält baugestalterische Festsetzungen, um insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen und die Dachgestaltung negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, dem Standort des Plangebiets innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Rechnung zu tragen und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

Ausnahmen in der Höhenentwicklung der technischen Dachaufbauten können zugelassen werden, wenn der Abstand von der Dachkante einhalten ein Maß einhält, dass sie aus der Fußgängerperspektive vom Straßenraum nicht ersichtlich sind und die Sichtachse auf das Welterbe nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Eine ausnahmsweise Höhenüberschreitung über 3m hinaus ist nicht zulässig.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Einfriedung der grünflächenseitigen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um sicherzustellen, dass sich hier Hecken entwickeln, die eine gestalterisch positive Auswirkung auf die angrenzenden Parkanlagen und die hier verlaufenden Wegebeziehungen haben.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Gebiet liegt innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

Archäologie / Denkmalpflege

Das Gebiet liegt auf der Außenseite der ehemaligen Stadtbefestigung des 17. Jahrhunderts. Hier befanden sich die Außenwerke der Stadtbefestigung, die als niedrigere Erdwälle den Stadtgraben begleiteten. Archäologisch sind hiervon keine Aufschlüsse bekannt, zu vermuten sind ggf. hölzerne Substruktionen. Alle Bodeneingriffe sind rechtzeitig dem Fachbereich Kultur anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Text, Teil B, aufgenommen.

Hochwasserschutz

Da insbesondere die stadtgrabennahen Bauflächen des Plangebietes durch das Ausbreitungshochwasser der Trave betroffen sein können, werden im Textteil des Bebauungsplanes eine Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen getroffen und ein Hinweis auf die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Standsicherheit der Gebäude aufgeführt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da die Hansestadt Lübeck in der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel SH (Kampfmittelverordnung) vom 19. Januar 2010 gelistet ist, enthält der Text, Teil B, des Bebauungsplanes einen Hinweis auf die Vorgehensweise vor Bodeneingriffen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie im Abschnitt 1.3 ausgeführt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen sind eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht und solche Belange nicht festgestellt worden.

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Um die Überplanung einer im Landschaftsplan dargestellten Ausgleichsfläche mit 5 Einzelbäumen im Teilbereich 1 kompensieren zu können, werden im Text (Teil B) des Teilbereiches 2 entsprechende Neuanpflanzungen festgesetzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind im gleichen Jahr zu pflanzen, in dem die Ursprungspflanzungen beseitigt werden.

Zum Schutz vorhandener Gehölzstrukturen entlang des Stadtgrabens sind diese während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.1.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Der Stadtgraben östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes ist Teil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des Europäischen Schutzgebietes wurde anhand einer FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012) geprüft. Durch die möglichen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ erwartet. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Schutzgebiet werden bei Wegeverbindungen eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen (vgl. Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen gem. Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000).

Die gehölzbestandenen Böschungen des Stadtgrabens unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Abgrenzung basiert auf Angaben des Bereichs Naturschutz der Hansestadt Lübeck und weicht aufgrund der leicht variierenden Uferlinie in Teilbereichen von der Böschungsunterkante ab. Die Böschungsbereiche sind während der Baumaßnahmen gem. der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die im Anschluss-B-Plan planungsrechtlich vorbereitete Inanspruchnahme der Böschungsbereiche durch den Brückenbau (~60 qm) wird eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG sowie entsprechender Wertausgleich erforderlich. Im Plangebiet wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen auf einer mindestens 200 qm großen Fläche vorgenommen.

6.1.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Demnach sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer Faunistischen Potenzialabschätzung erarbeitet. Demnach kommt es durch den Verlust der Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Hausrotschwanz zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG. Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen können jedoch sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier vorliegend, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der

Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Die erforderlichen Maßnahmen müssen demzufolge nicht vorgezogen verwirklicht werden, sondern können nach dem erfolgten Eingriff umgesetzt werden. Für den erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleich werden Festsetzungen in den Text, Teil B, aufgenommen.

Über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie die Schaffung extensiv gepflegter Grünflächen kann der im Gutachten bestimmten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung schütterer Vegetationsflächen entsprochen werden. Durch die Festsetzung zur Entwicklung der öffentlichen Grünflächen zu einer extensiv gepflegten Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auf mind. 50 % der Fläche können knapp 4.800 qm Vegetationsfläche geschaffen werden.

Die festgesetzte Schaffung von Ersatznistquartieren an der Südostseite der Fassade stellt eine angemessene Kompensation für die Beeinträchtigung der Nistmöglichkeiten verschiedener Vogelarten dar.

Bei der Baufeldräumung (Gebäudeabriss und Gehölzrodungen) ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu beachten, dass diese nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Mitte März) erfolgen darf.

6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen sowie zu hochfrequentierten Verkehrsachsen.

Die vorhandene technische Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für die Bebauung bereitgestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) vermieden.

Der städtebauliche Entwurf nimmt eine Fläche der Innenentwicklung in Anspruch und folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Nutzung. Durch die bauliche Nachverdichtung wird einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegen gewirkt.

Energetische Optimierung

Die Anordnung des Baufensters ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung und damit eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,8) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) 1 BauNVO sowie der Verzicht auf eine Regelung der Bauweise schaffen die Voraussetzung für eine kompakte Bebauung.

Versorgungstechnik

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist. Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Kleinklima

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen angrenzenden bzw. nahe gelegenen Verkehrswege (Bahnstrecke, Fackenburger Allee) ist gegeben. Der mit einer Neubebauung der Fläche einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen eine umfassende Entsiegelung im Zentrum und Süden des Plangebietes sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung gegenüber, so dass von keiner Verschlechterung des Kleinklimas ausgegangen wird.

6.1.5 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über Normalhöhennull. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen in Richtung Stadtgraben unterhalb der Höhe des Ausbreitungshochwassers und damit innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der Text, Teil B, enthält aus diesem Grund Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

6.1.6 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige Umweltauswirkungen, die über die im Abschnitt 6.1 genannten Punkte hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Wird gemäß § 42 (3) BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee / Werftstraße trat am 19.09.2001 in Kraft, die 7-Jahresfrist ist im September 2008 verstrichen. Damit kann kein Grundstückswertausgleich für eine in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans 03.01.00 mögliche umfassendere Grundstücksausnutzung geltend gemacht werden.

Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung kann der Eigentümer insbesondere verlangen, wenn infolge der Nutzungsänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Der als Interimsnutzung betriebene Matratzenhandel im südlich der IHK gelegenen vormals als Autohaus genutzten Gebäude ist als Einzelhandelsbetrieb gemäß § 6 (3) BauNVO weiterhin zulässig, wobei die textlichen Festsetzungen eine großflächige Einzelhandelsnutzung dieses nicht zentrenrelevanten Sortiments nur als Ausnahme zulassen. Durch die Nutzungsänderung im Bebauungsplan wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht wesentlich erschwert. Wenn der vorliegende Bebauungsplan in Kraft tritt, genießt der vorhandene Einzelhandel Bestandsschutz in dem genehmigten Bestandsgebäude und Nutzungsumfang. Eine Weiternutzung durch einen neuen Einzelhandelsbetreiber im Bestand bleibt ohne erhebliche Veränderungen zulässig.

Da die Frist der Plangewährleistungspflicht gemäß § 42 BauGB abgelaufen ist, sind keine Entschädigungsforderungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen zu erwarten.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das geplante Mischgebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr

problemlos aufnehmen können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nun von der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für ein wesentlich höher frequentiertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ (ehem. geplant: Kinocenter, Erlebnisgastronomie, Wellnesscenter und zugehörige Stellplatzanlagen) abgesehen wird.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Geltungsbereiches das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird.

Es ist davon auszugehen, dass es in Folge der Planrealisierung zu einer höheren Auslastung des ÖPNV kommen wird.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Herstellung und dem dauerhaften Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sowie für die Übernahme einer 200m² großen Fläche, die aus der Begradigung des Baufeldes im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche zum Lindenplatz entsteht. Die Stadt bemüht sich diese Fläche freihändig zu erwerben.

Angesichts der erheblichen Bodenmodellierung bzw. –auffüllung aufgrund der abfallenden Topografie ist je nach Entwurf mit Kosten bis zu 420.000 € zu rechnen.

Der Uferwanderweg entlang des Stadtgrabens wird im Rahmen der Realisierung des TB1 durch die KWL vorfinanziert. Die Ausgaben sollen in den Folgejahren durch den städtischen Haushalt beglichen werden.

ca.-Kosten (Ausgaben)	
Erwerb von 200 m² Grünfläche. (Richtwert Grünfläche ca. 5 €/m²) **Kosten trägt: Stadt**	In Abhängigkeit Wertermittlung / Gutacherausschuss
Anlage der öffentlichen Grünflächen (bei Herrichtung) **Kosten trägt: Stadt**	420.000.- EUR
Uferwanderweg am Stadtgraben (gemäß Kalkulation für TB 1) **Kosten trägt: Stadt**	120.000.- EUR

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 27.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Erlass einer Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben gilt eine durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.05.2012 beschlossene Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB. Die Geltungsdauer der Satzung endet zwei Jahre nach Inkrafttreten (20.06.2012) am 20.06.2014,. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss der Bürgerschaft am 21.02.2013 um ein weiteres Jahr verlängert bis 20.06.2015. Für das zurückgestellte Vorhaben endet die Veränderungssperre aufgrund der Anrechung ab Zustellung der Zurückstellung am 08.07.2014. Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 26.09.2012 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.10.2012 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 gebeten, bis zum 26.10.2012 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2013 gem. § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde aufgrund der in einzelnen Punkten im Vergleich zum vorhergehenden Beteiligungsverfahren vorgenommenen Veränderungen an der Planung erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.05.2013 gegeben.

Teilung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Bebauungsplänen weitergeführt. Dies wurde erforderlich, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 18.03.2013 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich II – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 24.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 07.04.2014 gebilligte und zur erneuten (verkürzten) Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich II – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 24.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Gem. § 4a (3) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die erneute öffentliche Auslegung zeitlich verkürzt durchgeführt wird und Stellungnahmen nur zu den durchgeführten Änderungen / Ergänzungen abgegeben werden können. Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- die Angabe über die zulässige Geschossigkeit wurde herausgenommen,
- die textlichen Festsetzungen wurden unter Nr. 4.4 hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Koppelung ergänzt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

8.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung vom 26. Juni 2012 durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55 d, 22297 Hamburg
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal vom 23. November 2012 durch Planlabor Stolzenberg, St. Jürgen-Ring 34, 23564 Lübeck
- Schalltechnische Untersuchung vom 28. September 2012 durch die Akustik-Labor Nord GmbH, Wilhelmstraße 2, 23558 Lübeck
- Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Welterbekoordination auf Basis der städtebaulichen Visualisierungen durch den Stadtplaner und Architekten Ralph Schenkenberger (Büro MODELLDIGITAL – VISUALISIERUNGEN), Im Brandenbaumer Feld 26, 23564 Lübeck

Lübeck, den 13.05.2014
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung 5.610.3 / hdg, ky
bis Verfahrensschritte § 3(2) und §4(2) BauGB in Zusammenarbeit mit Planlabor Stolzenberg

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01637
öffentlich

Lübeck, 23.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg/ Heidenkoppel - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den in dem beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht dargelegten Ergebnissen geprüft.

   Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung gebilligt.

   Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 (1) BauGB wird der Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – in der als Anlage 2 beigefügten Fassung als Satzung beschlossen.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – wird in der als Anlage 5 beigefügten Fassung gebilligt.

4. Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung

ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:		Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten: 1.160 Frauenbüro 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 3.370 Feuerwehr 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 3.700 Entsorgungsbetriebe 3.820 Stadtwald 4.401 Schule und Sport 4.491 Archäologie und Denkmalpflege 5.631 Bauordnung und Statikprüfung 5.651 Gebäudemanagement 5.660 Stadtgrün und Verkehr
Ergebnis:		Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegender Auswertungsbericht)
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[x] [ ]	Ja Nein Protokoll über Kinderbeteiligung am 05.06.2014 siehe Anlage 6
Die Maßnahme ist:	[ ] [ ] [x]	neu freiwillig vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[x] [ ]	Siehe Begründung unter Punkt 6

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
2 Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel -, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5 Begründung zum Bebauungsplan 07.43.00, Entwurf zum Satzungsbeschluss
6 Protokoll über Kinderbeteiligung am 05.06.2014

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1

Bebauungsplan 07.43.00 -Heiweg / Heidenkoppel-
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Nr. 1	**Bereich 5.630 Bauordnung mit Schreiben 08.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
1.1	**Die Stellplatzproblematik ist nicht hinreichend abgearbeitet.** Werden bei den Baufeldern 2 - 4 an Stelle von einem DH und einem EFH pro Reihe zwei DH errichtet, reicht die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr aus. Die Gemeinschaftsstellplätze können nicht mit einem überdachten Stellplatz oder einer Garage überbaut werden. Die Besucherstellplätze sind auf der Platzaufweitung und dem Straßenquerschnitt (B – B) nicht mit dargestellt. Baufelder 5 -7: Die Stellplatzanordnung hintereinander mag so vielleicht noch funktionieren, jedoch bei Erstellung einer Kombination von Garage mit Abstellraum ist ein zweiter Stellplatz nicht mehr möglich. Weiterhin gilt die Einschränkung, dass Garagen / Carport 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt sein müssen, obwohl sie sich noch auf der überbaubaren Fläche befinden. Die Flächen für Stellplätze in den Baufeldern 8 und 9 sind sehr allgemein gehalten.	Nicht zu berücksichtigen Der Bebauungsplan ersetzt nicht die bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. die damit verbundene Stellplatzregelung. Diese gelten grundsätzlich bei Umsetzung der Planung. Die privaten Stellplätze werden entweder auf den Baugrundstücken selbst oder in den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen - mindestens im Verhältnis 1:1 - zu errichten sein. Die Nachweisführung erfolgt bei hochbaulicher Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen zur Schaffung der erforderlichen privaten Stellplätze vor. Die Lage der Gemeinschaftsstellplatzfläche parallel zur Straße lässt eine Überdachung nicht zu. Es ist auch nicht vorgesehen. Garagen sind in Stellplatzflächen ohnehin nicht zulässig. Auf den Baufeldern 2-4 sieht die Angebotsplanung Doppel- oder Einzelhäuser vor. Hier sind letztendlich nur so viele Wohneinheiten umsetzbar, wie auch erforderliche Stellplätze auf der Grundlage des B-Planes untergebracht werden können. Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind bei Umsetzung der Planung öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen. Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde

		sind 5 öffentliche Parkplätze zu schaffen. Im verkehrsberuhigten Bereich können diese z. B. durch Materialwechsel STVO-gerecht gekennzeichnet werden. Die 5 Parkplätze können mittig in dem Wendebereich errichtet werden. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass hier Parkplätze untergebracht werden können. Die Planung ist mit dem Bereich 5.660 abgestimmt und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Die Kombination einer Garage mit einem Abstellraum kann nur dann umgesetzt werden, wenn die betreffenden Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und natürlich auch eingehalten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig. Damit kann vor den überdachten Stellplätzen und Garagen ein weiterer Pkw auf der Auffahrt (Stauraum) abgestellt werden. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. Die privaten Stellplätze für die Baufelder 8 und 9 werden auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sein.
1.2	**Terrassen und deren Überdachungen** Textteil 3.3: Hier sollen Terrassen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig wären, eingeschränkt werden. So müsste es auch im Text ausgedrückt werden, ähnlich wie 3.1 Nicht gewürdigt wurden Terrassenüberdachungen, die als Nebenanlagen größer sein könnten als die eigentliche Terrassenfläche.	Teilweise zu berücksichtigen Die Festsetzung unter Textziffer 3.3 wird noch in der Begründung dargelegt. Die direkt an das Hauptgebäude angebaute Terrasse zählt nach gängiger Rechtspraxis mit zur Hauptanlage. Terrassenüberdachungen, die darüber hinaus als Nebenanlage gelten, sind grundsätzlich nach § 14 BauNVO zulässig, sofern die weiteren Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden. Durch die allgemeine Regelung in § 14 BauNVO bedarf es keiner besonderen Würdigung (Regelung) im B-Plan.
1.3	**Abstellräume**	Zur Kenntnis nehmen

	Abstellräume sind lediglich auf der überbaubaren Fläche beim Baufeld 7 möglich. Aus Kostengründen werden die meisten Gebäude ohne Keller errichtet.	Es gilt grundsätzlich § 14 BauNVO, wenn der B-Plan nichts anderes regelt. Insofern sind Abstellräume im Baugebiet zulässig.
Nr. 2	**Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung mit Schreiben vom 23.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Die haushaltsmäßige Ordnung ist herzustellen Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Es wird darauf hinweisen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/ Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan I das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	Zur Kenntnis nehmen Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Einnahmen für die Hansestadt Lübeck durch Verkauf von Grundstücken südlich des Heiwegs. Die Buchung erfolgt nach Satzungsbeschluss. Ein kleiner Betrag (ca. 5.000.- EUR) der Einnahmen wird für die Neuanlage eines Rodelbergs im angrenzenden Grünzug verwandt.
Nr. 3	**Bereich 4.401 Schule und Sport mit Schreiben vom 03.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Hinreichende Versorgung mit Grundschulplätzen gewährleistet Wie bereits in der Stellungnahme vom 17.01.2012 geschildert, bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die nächstgelegene Schule an der Wakenitz in der Dieselstraße wird durch das Bauvorhaben nicht benachteiligt und kann die durch das Neubaugebiet von 28 Wohneinheiten ansteigenden Schülerzahlen abfangen.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 4	**Bereich 2.500 Soziale Sicherung / Wohnungsbauförderung mit Schreiben vom 07.05.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt Aus Sicht des Bereiches 2.500 wird insbesondere die Zuführung von brach gefallenen Flächen zu einer Wohnnutzung in integrierter Lage begrüßt. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte gefördert werden kann. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 5	**Bereich 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben 02.05.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
5.1	**Sinnvolle bauliche Entwicklung** Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich insgesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt.	Zur Kenntnis nehmen
5.2	**Bebauung am Südrand** Eine im Südrand zurückhaltendere Bebauung wäre aus Sicht der Landschafts- und Erholungsplanung zwar sinnvoll gewesen, es besteht jedoch keine landschaftsplanerisch verbindliche Festlegung zum Erhalt dieser Bereiche.	Zur Kenntnis nehmen
5.3	**Ersatz für den Verlust geschützter Bäume** Der geplante Ersatz für den Verlust geschützter Bäume ist auf geeignete	Zur Kenntnis nehmen Laut Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Stand 18.12.2006) sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr

	Weise rechtlich verbindlich zu regeln, die Pflanzung ist zu gewährleisten.	als 80 cm oder Gruppen (min. 5) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, ausgleichspflichtig. Bis 100 cm Stammumfang ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang je ein weiterer Ersatzbaum vorzusehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Landschaftsarchitekten ter Balk, Lübeck, Juli 2013 hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der Baumschutzsatzung. 33 Bäume müssen aber gepflanzt werden, um eine ausreichende Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Zwei Bäume sollen im Plangebiet und zwar auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Baufeld 1 gepflanzt werden. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist ein Bereich in der Gemarkung Reecke der Hansestadt Lübeck vorgesehen und abgestimmt worden. Das Grundstück hat die folgende Bezeichnung: Gemarkung Reecke, Flur 2, Flurstück 19. Die Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
5.4	**Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote** In der Begründung sind unter 5.1.2 wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden, oder es ist mindestens dort ein Querverweis auf diese Ausführungen in der Begründung hinzuweisen. Vorgeschlagen wird die Formulierung: "Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.	Zu berücksichtigen Der Formulierungsvorschlag wird unter Hinweisen in den Teil A – Planzeichnung – aufgenommen.

Nr. 6	Bereich 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 14.05.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
6.1	**Wasserbehörde** **Versickerung und Starkregenereignis** Für das Wohngebiet ist eine Versickerung trotz hoher Grundwasserstände angedacht. Sollte dies umgesetzt werden, ist insbesondere bei den einzelnen Gebäuden auf individuellen bauliche Vorkehrungen zum Schutz bei Starkregenereignissen zu achten, d.h. auf die Lage der Kellerfenster und –eingänge, Garagen etc. Bauliche Vorsorgemaßnahmen vor den Auswirkungen von Starkregenfällen sind zu treffen. Nach Möglichkeit sollte ein Retentionsraum vorgehalten werden, z.B. eine Grünfläche, wo sich das Wasser zusätzlich sammeln kann. **Grundwasserschutz** Kupfer- und Zinkdächer oder größere mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen können zu einer Belastung des Grundwassers führen. Dies zeigt sich in Wachstumsstörungen der Vegetation, die bei hohen Grundwasserständen im direkten Kontakt mit dem Grundwasser steht. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde die Erlaubnisse zu beantragen.	Zur Kenntnis nehmen Es ist eine Geländeanpassung / Auffüllung geplant. Sie ist so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Individuelle hochbauliche Aspekte kommen bei Umsetzung des Bebauungsplanes zum Tragen. Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung ist ein zusätzlicher Retentionsraum nicht erforderlich. Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Für die Bereiche, in denen eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse schwierig ist (hier: nördlicher Bereich des Baugebietes südlich des Heiweges) ist die Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal im Heiweg möglich und bereits mit den Entsorgungsbetrieben vorabgestimmt. Der Hinweis zu Kupfer- und Zinkdächern oder größeren mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen wird zur Kenntnis genommen. In dem künftigen Wohngebiet ist nicht davon auszugehen, dass Kupfer- und Zinkdächer oder größere mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen neu entstehen werden. Der Hinweis zu Grundwasserabsenkungen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.
6.2	**Naturschutz und Immissionsschutz** **Sinnvolle bauliche Entwicklung** Aus Sicht des **Naturschutzes und des Immissionsschutzes** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich ins-	Die Stellungnahme ist eine Wiederholung der Stellungnahme des Bereichs 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben 02.05.2014. Insofern wird auf die Prüfung / das Ergebnis zu der Stellungnahme vom 02.05.2014 verwiesen.

	gesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt. **Bebauung am Südrand** Eine im Südrand zürückhaltendere Bebauung wäre aus Sicht der Landschafts- und Erholungsplanung zwar sinnvoll gewesen, es besteht jedoch landschaftsplanerisch verbindliche Festlegung zum Erhalt dieser Bereiche. **Ersatz für den Verlust geschützter Bäume** Der geplante Ersatz für den Verlust geschützter Bäume ist auf geeignete Weise rechtlich verbindlich zu regeln, die Pflanzung ist zu gewährleisten. **Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote** In der Begründung sind unter 5.1.2 wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden, oder es ist mindestens dort ein Querverweis auf diese Ausführungen in der Begründung hinzuweisen. Vorgeschlagen wird die Formulierung: "Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.	
Nr. 7	**Bereich 3.370 Feuerwehr mit Schreiben vom 14.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Löschwasserbedarf und Hydranten Auf Grundlage der Angaben im Bebauungsplan wird der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des AGWB-Arbeitsblattes W 405 mit 48 qm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Die Hydrantenabstände zu den geplanten Gebäuden gemäß den Angaben des Arbeitsblattes sind im Rahmen der späteren Erschließung zu berücksichtigen.	Zur Kenntnis nehmen Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt.

Nr. 8	**Entsorgungsbetriebe Lübeck mit Schreiben vom 29.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
8.1	**Zur Planzeichnung:** **Geländehöhen** Bedauerlicherweise sind die Geländehöhen, die im ursprünglichen Planentwurf enthalten waren und nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmten nicht korrigiert, sondern weggelassen worden. Daher ist eine Aussage zur erforderlichen Auffüllung des Geländes nicht machbar. Die Geländehöhen einschl. der geplanten Aufhöhung sind darzustellen. **Ausschluss einer Vernässung** Bei geplanten Auffüllungen ist die Topographie der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, um eine Vernässung dieser Grundstücke durch das zu versickernde Niederschlagswasser des Plangebietes auszuschließen. Der Notwasserweg entlang des Walles ist in der Planzeichnung darzustellen. Aufgrund des Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im nördlichen Bereich des Baufeldes Nr. 7 nicht möglich ist. Daher kann auch das vom Wall abfließende Wasser nicht versickern.	Teilweise zu berücksichtigen **Geländehöhen** Für die bauleitplanerischen Festlegungen sind detaillierte Geländehöhen nicht relevant. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenmaße der Gebäude liegt im Bereich der jeweils angrenzenden Straßen. Das vorhandene Gelände südlich des Heiweges liegt auf einen Niveau von ca. NN 11,4 bis 13,7 m. Im südlichen Plangebiet befinden sich zum Wald hin hügelartige, künstlich aufgeschüttete Flächen, die ehemals dem Spielen im Rahmen der KiTa-Nutzung dienten. Hier werden Höhen bis zu 2 m über dem gewachsenen Boden erreicht. Aufgrund der o. g. Verhältnisse soll das Gelände höhenmäßig angepasst werden, damit u. a. auch die vorgesehenen Versickerungsanlagen ihre Wirkung entfalten können. Die detaillierte Planung der Geländeanpassung ist Aufgabe einer konkreten Erschließungsplanung, die zur Umsetzung des B-Planes erfolgt. **Ausschluss einer Vernässung** Die geplante Geländeanpassung / Auffüllung ist letztendlich so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Diese hat dann auch das Wasser des Walles aufzunehmen. Für die

		Bereiche, in denen eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse schwierig ist (hier: nördlicher Bereich des Baugebietes südlich des Heiweges) ist die Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal im Heiweg möglich und bereits mit den Entsorgungsbetrieben vorabgestimmt. Eine Darstellung eines Notwasserweges wird nicht vorgenommen, da eine konkrete Grundstücksplanung noch gar nicht vorliegt und es verschiedenartige Möglichkeiten der Umsetzung von Muldenversickerungen gibt. Derartige normgerechte Planungen sind der Umsetzung des B-Planes vorbehalten.
8.2	**Begründung** **Baulasten und Grunddienstbarkeiten** Da es beabsichtigt ist die Baugrundstücke real zu teilen ist es erforderlich entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer einzutragen. Dieses erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. **Schmutz-und Niederschlagswasserentsorgung** Die Schmutz-und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist es nicht möglich, das gesamte südliche Plangebiet an diesen Kanal anzuschließen. Da jedoch nur im südlichsten Abschnitt aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, soll das in den Baufeldern 1-3 und 7 tlw. anfallende Niederschlagswasser über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal an den vorhandenen Kanal im Heiweg angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der südlichen Baufelder 4-6 und 7 tlw. sollen dezentral versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.	Zur Kenntnis nehmen bzw. zu berücksichtigen Die unter Punkt 4.3.4 in der Begründung gemachten Aussagen werden aktualisiert und mit dem neuen Bodengutachten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen zur Deckung gebracht.

	Die unter Punkt 4.3.4 gemachten Aussagen sind mit dem neuen Bodengutachten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen zur Deckung zu bringen. **Finanzielle Auswirkungen** Den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Plangebiet.	
Nr. 9	**Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 01.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Keine Bedenken Der rechtlich vorgeschriebene Waldabstand gemäß § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011 wurde einvernehmlich mit der Forstbehörde auf 25m verringert und ausführlich unter Punkt 4.3.5 abgearbeitet und mit Auflagen versehen. Daher bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - seitens der Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken. Der Waldabstand von 25m wurde korrekt in die Planung des B-Planes 7.43.00 aufgenommen und dargestellt. Somit bestehen gegenüber der Planung keine weiteren Bedenken.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 10	**Stadtverkehr Lübeck GmbH mit Schreiben vom 31.03.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Keine Bedenken Es wird auf die Stellungnahme vom 31.07.2013 hinweisen. Änderungen ergeben sich aus den neuen Plänen nicht.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 11 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 30.04.2014		
	Anregung / Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Keine Bedenken und Versorgungshinweise Gegen die o.a. Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise sind aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 12 NABU Lübeck und Schleswig Holstein mit Schreiben 06.05.2014

	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
12.1	**Fehlende Umweltprüfung und fehlender Ausgleich** Wie bereits im Vorverfahren angemerkt, bestehen gegen die Planungen im nördlichen Bereich keine naturschutzfachlichen Einwände. Anders verhält es sich mit der massiven Bebauung im südlich des Heiwegs gelegenen Gelände. Hiergegen bestehen seitens des NABU erhebliche Bedenken. Dieser Bereich hat sich augenscheinlich zu einem wertvollen Naturraum entwickelt, der u. E. einer eingehenden Umweltprüfung unterzogen werden muss. Wir halten deshalb weiterhin ein beschleunigtes Verfahren ohne eine solche Prüfung für nicht sachgerecht. Die vorgesehene Bebauung stellt sich als deutlich stärkere Überbauung mit massiver Bodenversiegelung und mit den späteren Hausgärten, Zuwegungen, Nebengebäuden usw. als eine völlige Entwertung gegenüber dem einstigen Kindertagesstätten-Gelände mit naturnahen Freiflächen und modellierten Bereichen dar. Die zukünftige dichte Bebauung, der Verlust fast aller Bäume und Büsche, die Einebnung der bisherigen naturnahen Landschaft, die ggf. erforderlich werdende Anhebung der Verkehrsflächen im Hinblick auf die angesprochenen Versickerungsanlagen (Tz. 4.3.4 des B-Plans) werden diesen Raum vollständig verändern und den vorhandenen Naturraum zerstören. Dass hier unter Bezug auf eine angebliche "Innenentwicklung" wieder einmal ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung vorgesehen ist, ist nach Auffassung des NABU nicht hinnehmbar! Ebenso wenig hinnehmbar ist der u.E. angesichts der o.a. Überbauung und Versiegelung mangelnde Ausgleich. Die in Tz. 5.1.1 angeführten angeblichen "Minimierungen" (unbebauter Streifen vor dem Wald, GRZ Werte unter 0,4, Begründung von Garagen und Nebengebäuden, wasserdurchlässige Stellplätze) sind Augenwischerei. U. E. ist ein Ausgleich nicht nur für die vielen wegfallenden Bäume, sondern vor allem im Hinblick auf die gegenüber der früheren Kindertagesstätte deutlich stärkere Überbauung, Bodenversiegelung und Nutzung zwingend zu fordern!	Nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn er der Widernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient und wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet selbst verfügt nur über eine Fläche von rd. 15.000 qm. Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG unterliegen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet handelt es sich jedoch nicht um ein Vorhaben, dass einer Prüfung nach UVPG unterliegt. Prüfkriterien nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG werden nicht erreicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden in keiner Weise beeinträchtigt. Aus Sicht des öffentlichen Interesses wird die Zuführung von brach gefallenen Flächen zu einer Wohnnutzung in integrierter Lage begrüßt. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte gefördert werden kann. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird. Dieses begründet auch den künftigen Fortfall von Bäumen, zumal für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume

		Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die getroffenen Festsetzungen (hier: unbebauter Streifen vor dem Wald, GRZ-Werte unter 0,4, Begrünung von Garagen und Nebengebäuden, wasserdurchlässige Stellplätze) sind grundsätzlich ein Beitrag dazu, bei einer baulichen Entwicklung dennoch auch die Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren. Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich insgesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt.
12.2	**Regelung des Artenschutzes** Fragwürdig erscheint es, es bei dem unter Tz. 5.1.2 angesprochenen Hinweis der UNB auf die - den Planern sicherlich geläufigen - gesetzlichen Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung zu belassen und auf einen möglichen städtebaulichen Vertrag zu vertrösten, anstatt Maßnahmen bereits jetzt festzulegen.	Zur Kenntnis nehmen Gem. einer Abstimmung mit der UNB kann auf ein artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden, sofern genannte Bedingungen erfüllt werden. Diese sind in der Begründung unter Pkt. 5.1.2 dargelegt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und Maßnahmen sind nicht bodenrechtlicher Natur und können nicht festgesetzt werden. Die Zugriffsverbote werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus gilt die Fachgesetzgebung.
12.3	**Städtebaulicher Vertrag** Der in Aussicht gestellte städtebauliche Vertrag wird hoffentlich alle "Minimierungen", Festlegungen usw. (so auch die in Tz. 4.3.5 angesprochenen Waldabstands-, Nutzungs- u.a. Erfordernisse) deutlich festschreiben. Entscheidend wird dann jedoch sein, dass diese Bestimmungen dann auch überprüft und ggf. durch Sanktionen durchgesetzt werden.	Zur Kenntnis nehmen
12.4	**Weitere Beteiligung am Verfahren** Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 13	**Denkmalpflege mit Schreiben vom 22.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Keine Betroffenheit Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege, 23552 Lübeck, teilt mit, dass denkmalpflegerische Belange durch den B-Plan-Entwurf nicht betroffen sind. Für das Kirchengebäude besteht kein Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz § 5 Schleswig-Holstein.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 14	**Stadtwerke Lübeck mit Schreiben vom 07.05.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Keine Bedenken und Versorgungshinweise Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass seitens der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser- sowie Wärmeversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmewärmeoption.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 15	**Bürgerin mit Schreiben vom 09.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
15.1	**Erhaltung des Rodelberges und Ausweisung eines Naturerlebnisraumes** Unsere Familie, insbesondere unsere 11jährige Tochter, ist sehr bestürzt über die geplante Bebauung unseres Rodelberges am Heiweg - einem wirklich wundervollen, kleinen Gebiet, das von uns und vielen anderen Kindern im Winter zum Rodeln und im Sommer als Spiel-Abenteuer-Naturerlebniswiese genutzt wird. Daher möchten wir hiermit unsere Einwendung dazu anbringen: Der veröffentlichte Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg I Heidenkoppel (öffentlich ausgelegt am 2.4.2014) sieht eine Wohnbebauung südlich des Heiwegs auf dem ehemaligen Kindergartengelände vor. Das finden wir gut! Mit Entsetzen haben wir der Karte entnommen, dass aber auch das kleine, sich südlich anschließende Gebiet 44/49 bebaut werden soll, das in unserem Wohngebiet "Rodelberg" genannt wird. Der Rodelberg - ist ein versteckt liegendes Kleinod mit Hügel und wunderbarer Wiese, - wird von den Kindern im Winter mit Begeisterung zum Rodeln genutzt, im Sommer zum Toben, genießen, Picknicken, Wiese erforschen und erleben, Tiere beobachten etc., - liegt in der Mitte der Wohngebiete "Siedlung Brandenbaum", "Edelsteinsiedlung", „An den Schießständen/Kirschenallee" und dem Wohngebiet "Dieselstr.-Wattstr.", - liegt im Einzugsgebiet der Schule an der Wakenitz, dem Kinder- und Jugendzentrum Dieselstraße, dem Waldorfkindergarten und der Waldorfschule, - bietet den Kindern gefahrloses Naturerleben in unmittelbarer (!) Nähe, - und ist für die Stadt sehr kostengünstig zu erhalten und pflegen, da keine Spielgeräte vorhanden sind (und nicht gebraucht werden). Im aktuell bestehenden Bebauungsplan ist die Fläche ein Spielplatz. Im Flächennutzungsplan ist sie mit dem Zweck "Spiel / Bolzplatz" gekennzeichnet.	Teilweise zu berücksichtigen Die Wiese bzw. der besagte Rodelhügel ist eine Fläche, die von „Insidern“ genutzt wird, die von ihrer Existenz wissen. Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Spielflächenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Aus Sicht des öffentlichen Interesses ist die Zuführung der Flächen zugunsten einer Wohnnutzung in integrierter Lage zu berücksichtigen. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte gefördert werden kann. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird. Dieses begründet auch den künftigen Fortfall der in Rede stehenden Fläche bzw. deren Überplanung für ein Wohngebiet. Um eine Rodelmöglichkeit in Umfeld des Plangebietes nicht gänzlich zu verlieren, soll ein Rodelberg auf einer angrenzenden Wiese im Grünzug geschaffen werden. In dem besagten Wald bzw. Grünzug sind zudem Möglichkeiten des Naturerlebnisses bzw. zum Freiflächenaufenthalt vorhanden und das unmittelbar mit Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten. In erreichbarer Entfernung gibt es darüber hinaus weitere Rodelmöglichkeiten, wie z. B. im „Benz“-Park an der Liebfrauenkirche, hinter der Kepler-Schule oder im Bereich Wesloer Tannen. Gem. Bürgerschaftsbeschluss über den Verkauf der städtischen Flächen soll die Schaffung des neuen Rodelberges aus dem Grundstücksverkaufserlös bewerkstelligt werden. Die im aktuell gültigen B-Plan 07.40.00 von 1974 festgesetz-

	Der Rodelberg wird von vielen Kindern geliebt und genutzt und es gibt weit und breit keine vergleichbare Fläche, die dieses Naturerleben bietet. Für den Rodelberg schlagen wir vor, diesen als Naturerlebnisraum auszuweisen. Auch ohne diese kleine Fläche ließe sich sicher eine schöne Wohnanlage bauen, vielleicht sogar zukunftsfähiger ohne Planstraße, Wendeplatz und Parkplätze (schließlich ist die Haltestelle Heiweg direkt vor der Tür, Parkplätze ebenfalls). Und die zukünftig dort lebenden Kinder könnten sich am Rodelberg erfreuen!	ten Spielplätze (ein Spielplatz, ein Bauspielplatz) sind nicht realisiert worden; das Planungsziel wird aus fachlicher Sicht nicht mehr verfolgt.
15.2	**Beteiligung von Kindern und Jugendlichen** Für die Stadt Lübeck gibt es das Konzept "Kinder- und Jugendarbeit in der Hansestadt Lübeck", u.a. zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen. Darin steht: "Kinder und Jugendliche haben ein durch UN-Kinderrechtskonvention, Kinder- und Jugendgesetz und Gemeindeordnung Schleswig-Holstein festgelegtes Recht auf altersentsprechende und angemessene Beteiligung an Planungen und Vorhaben, die ihre eigenen Interessen berühren." Unsere Frage: Wieso wurden bzw. werden die Interessen der hier lebenden Kinder und Jugendlichen hier nicht berücksichtigt? Die Vorlage im Bauausschuss (VO/2014/01323) haben wir im Internet gefunden, dort steht, die Belange der Kinder würden von der Planung nicht in besonderem Maße berührt. Das sehen wir anders, sie werden sehr wohl berührt. Es ist nur niemand da, der ihre Interessen wahrnimmt. Kinder werden von der neuen Planung in ihrer Freizeitgestaltung und ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, und zwar nicht nur die heutigen Kinder, sondern alle zukünftigen auch.	Zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen Die Belange der Kinder- und Jugendlichen sind grundsätzlich mit in die Abwägung einer Bauleitplanung einzubeziehen. Aus diesem Grund werden im Beteiligungsverfahren nach dem BauGB auch der Stadtschülersprecher / die Stadtschülersprecherin der Hansestadt Lübeck sowie die Behörden beteiligt, die mit dem Themenbereich -Kinder/Jugendliche- betraut sind. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich an den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB zu beteiligen. Die Möglichkeiten hierzu werden öffentlich bekannt gemacht. Die zu diesem Verfahren durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung war gemäß Bekanntmachung in der Stadtzeitung gleichzeitig die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen an der Planung gem. § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein. Jedoch ist bezüglich der Begründung in der Vorlage der Einwand richtig, dass die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den B-Plan aufgrund der Überplanung des Rodelbergs berührt sind. Die Formulierung in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss war somit nicht korrekt. Die Neuanlage eines Rodelbergs im benachbarten Grünzug ist bereits zu Planungsbeginn in der Verwaltung abgestimmt worden. Der Belang „Rodelberg“ war somit zwar erkannt und eine Lösung in Form einer Ersatzanlage als Ziel festgelegt,

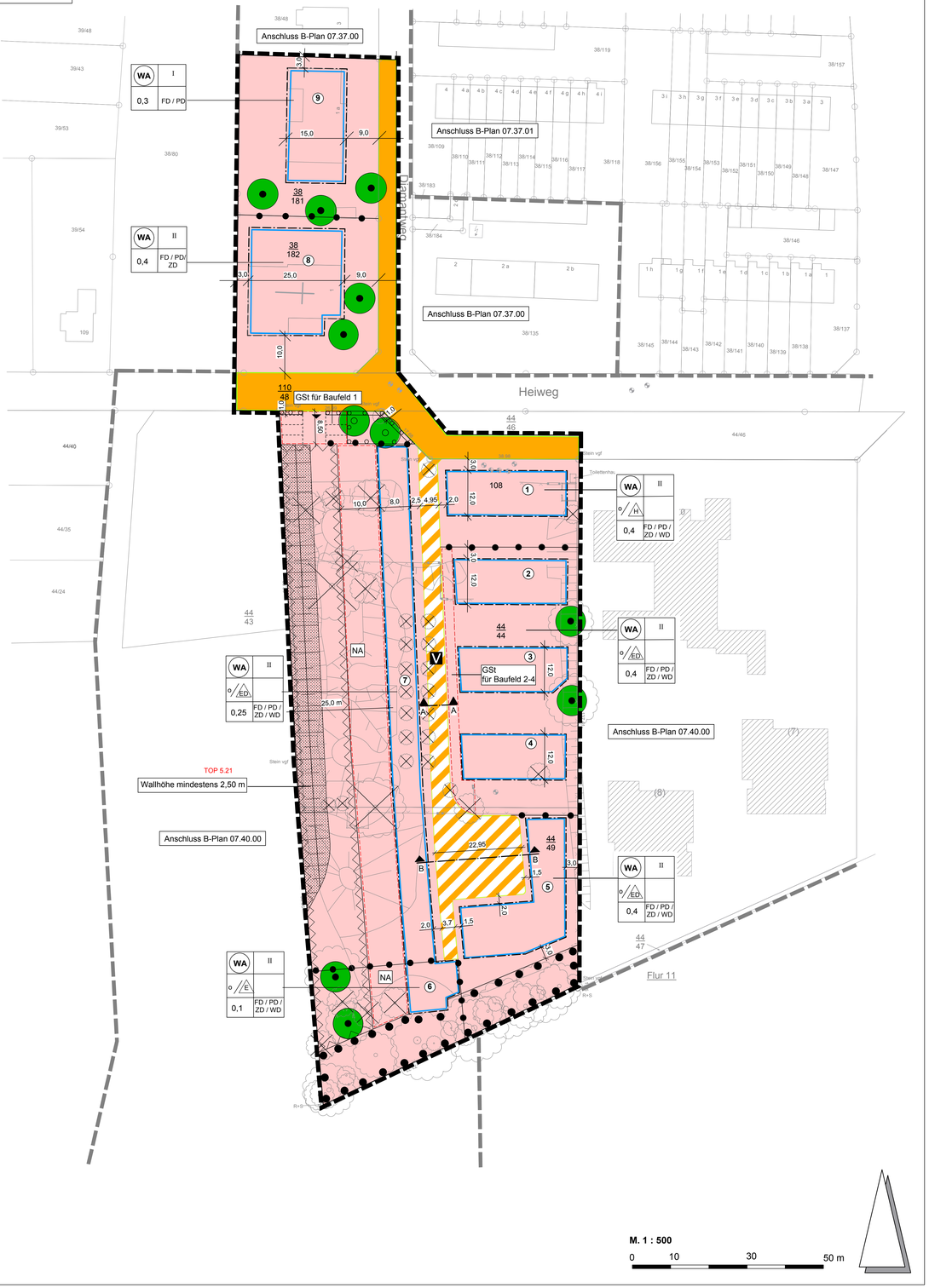
		jedoch wurde der Sachverhalt und diese Lösung in der Begründung zum Auslegungsbeschluss nicht dargelegt. Dies ist nun in der Begründung zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt worden. Auch die Sommernutzung „Naturerlebnisraum / Tobewiese“ wird an der bisherigen Stelle wegfallen. Da der angrenzende Grünzug Flächen für Naturerlebnis und Naherholung bietet, wird dieser Verlust nicht so schwerwiegend bewertet, so dass in der Abwägung die Planung des Wohngebiets höher gewichtet wird. Bei der Abwägung wird dabei in Kauf genommen dass der Grünzug nicht vollumfänglichen Ersatz in gleicher Qualität bietet, u.a. weil er auch als ungewollte Hundefreilauffläche genutzt wird. Gemäß Auftrag des Bauausschusses wird die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nachgeholt.
Nr. 16	**Seniorenbeirat mit Schreiben vom 26.04.2014**	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
16.1	**Private Brunnen** Der Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck hat zu TOP 4.3.4 die Frage, ob ausnahmsweise auch private Brunnen zugelassen sind.	Zur Kenntnis nehmen Der Bebauungsplan schließt private Brunnen nicht aus. Deren Betrieb oder Täufung unterliegt jedoch wasser- und erschließungsrechtlichen Bedingungen, die es einzuhalten bzw. im Einzelfall abzustimmen gilt.
16.2	**Weg bis zur Grundversorgung mit Lebensmitteln** Die Verkehrsanbindung ist gut (Haltestelle der Linie 11), aber der Weg bis zur Grundversorgung mit Lebensmitteln ist für ältere Personen arg weit bzw. nur mit dem Bus erreichbar.	Zur Kenntnis nehmen Eine fußläufige Nahversorgung ist in der Tat nicht gegeben und ist aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung auch künftig nicht absehbar. Die nächstliegenden Nahversorgungsbereiche befinden sich nach dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck am Kaufhof, in Wesloe oder in Eichholz. Eine gewisse Mobilität ist für dieses Wohngebiet von Nöten.

954 von 993 in Zusammenstellung

07.43.00 **HEIWEG / HEIDENKOPPEL**

ANLAGE 2

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ (0,4) — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Grundstücksfreifläche

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Parkfläche

Zufahrt

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

NA — Nebenanlagen

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bäume, anzupflanzen (§ 25 a BauGB)

Bäume, zu erhalten (§ 25 b BauGB)

Umgrenzung von Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 a BauGB)

Umgrenzung von Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 b BauGB)

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttung (Wall)

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

FD Flachdach
PD Pultdach
ZD Zeltdach
WD Walmdach

10. Sonstige Planzeichen

Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

① Kennzeichnung Baufeld

3,0 alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

108 Flurstücksnummer

Böschung, vorhanden

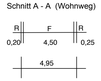
Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

Bäume, vorhanden

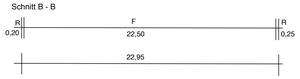
Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)



Schnitt B - B



F Fahrbahn in Mischfläche
P Parkplätze
R Randstreifen

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für Hauptgebäude mit Flachdach ist eine Höhe von 7,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude mit Pult-, Zelt- und Walmdach ist eine Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude im Baufeld 8 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zeltdach zulässig.
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf 0,3 m über dem Bezugspunkt nach Satz 3 nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der mittleren Straßenachse gemäß Ausbauplanung, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebäudefassade. Für die Baufelder 8 und 9 gilt dieses in Bezug auf den vorhandenen Diamantweg.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 1 anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der Hausgrupengrundstücke im Baufeld 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die anteilige Berücksichtigung der festgesetzen Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 2 bis 4 bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken der Baufelder 2 bis 4. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.2 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze nur auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3.3 Die südlichen Baugrenzen der Baufelder 1 bis 4 und die westlichen Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 dürfen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.
Bei Hausgruppen ist je Reihenhaus mit einem Hauseingang eine Wohnung zulässig.

6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen von privaten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Baufeld 1 ist mit einer mindestens 1,0 m hohen, geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzuschirmen. Die nicht als Stellplatz- und Zufahrtsflächen genutzten Restflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

7.2 Die zu erhaltenden Laubgehölze sind bei Abgang mit gleicher Art zu ersetzen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit mindestens 80 cm und höchstens 120 cm hohen Schnitthecken mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke darf unmittelbar hinter der Hecke ein bis zu 1,20 m hoher Zaun errichtet werden.

9.0 Gebäudekörper

9.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten.

9.2 Hausgruppen sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten. Bei einem Farbanstrich darf der Farbton in Bezug auf Sättigung und Helligkeit abgestuft werden.

9.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch mindestens 2,0 cm breite Gliederungselemente zu unterteilen.

9.4 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad auszubilden.

9.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszubilden und zu begrünen.

III Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 07.37.00 und 07.40.00 außer Kraft.

IV Hinweise

A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.

C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.

D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (ernfachen) Beschluss gebilligt.
9. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag
im Auftrag
L. S.
Franz-Peter Boden
Bausenator
Karsten Schröder
Bereichsleiter

Lübeck, den .....
L. S.
öffentl. bestellt. Vermessungsing.

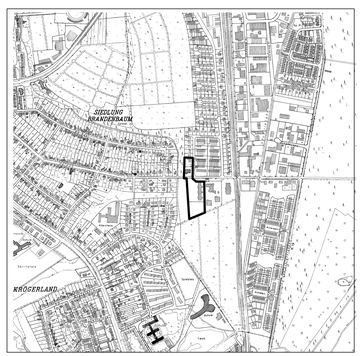
Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag
L. S.
Karsten Schröder
Bereichsleiter

Lübeck, den .....
L. S.
Bernd Saxe
Der Bürgermeister

Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag
L. S.
Karsten Schröder
Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Bürgschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 07.43.00 HEIWEG / HEIDENKOPPEL



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

Entwurf zum Satzungsbeschluss / Fassung vom 08.05.2014

07.43.00 **HEIWEG / HEIDENKOPPEL**

ANLAGE 3 **TEIL A - PLANZEICHNUNG**



ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ (0,4) — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Grundstücksfreifläche

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Parkfläche

Zufahrt

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

NA — Nebenanlagen

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bäume, anzupflanzen (§ 25 a BauGB)

Bäume, zu erhalten (§ 25 b BauGB)

Umgrenzung von Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 a BauGB)

Umgrenzung von Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 b BauGB)

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttung (Wall)

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

FD	Flachdach
PD	Pultdach
ZD	Zeltdach
WD	Walmdach

10. Sonstige Planzeichen

Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1 — Kennzeichnung Baufeld

3,0 — alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

108 — Flurstücksnummer

Böschung, vorhanden

Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

Bäume, vorhanden

Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)

Schnitt B - B

F Fahrbahn in Mischfläche
P Parkplätze
R Randstreifen

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für Hauptgebäude mit Flachdach ist eine Höhe von 7,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude mit Pult-, Zelt- und Walmdach ist eine Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude im Baufeld 8 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zeltdach zulässig.
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf 0,3 m über dem Bezugspunkt nach Satz 3 nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der mittleren Straßenachse gemäß Ausbauplanung, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebäudefassade. Für die Baufelder 8 und 9 gilt dieses in Bezug auf den vorhandenen Diamantweg.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 1 anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der Hausgruppen-grundstücke im Baufeld 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die anteilige Berücksichtigung der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 2 bis 4 bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken der Baufelder 2 bis 4. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.2 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze nur auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3.3 Die südlichen Baugrenzen der Baufelder 1 bis 4 und die westlichen Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 dürfen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.
Bei Hausgruppen ist je Reihenhaus mit einem Hauseingang eine Wohnung zulässig.

6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen von privaten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Baufeld 1 ist mit einer mindestens 1,0 m hohen, geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzuschirmen. Die nicht als Stellplatz- und Zufahrtsflächen genutzten Restflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

7.2 Die zu erhaltenden Laubgehölze sind bei Abgang mit gleicher Art zu ersetzen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit mindestens 80 cm und höchstens 120 cm hohen Schnitthecken mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke darf unmittelbar hinter der Hecke ein bis zu 1,20 m hoher Zaun errichtet werden.

9.0 Gebäudekörper

9.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten.

9.2 Hausgruppen sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten. Bei einem Farbanstrich darf der Farbton in Bezug auf Sättigung und Helligkeit abgestuft werden.

9.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch mindestens 2,0 cm breite Gliederungselemente zu unterteilen.

9.4 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad auszubilden.

9.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszubilden und zu begrünen.

III Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 07.37.00 und 07.40.00 außer Kraft.

IV Hinweise

A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.

C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.

D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

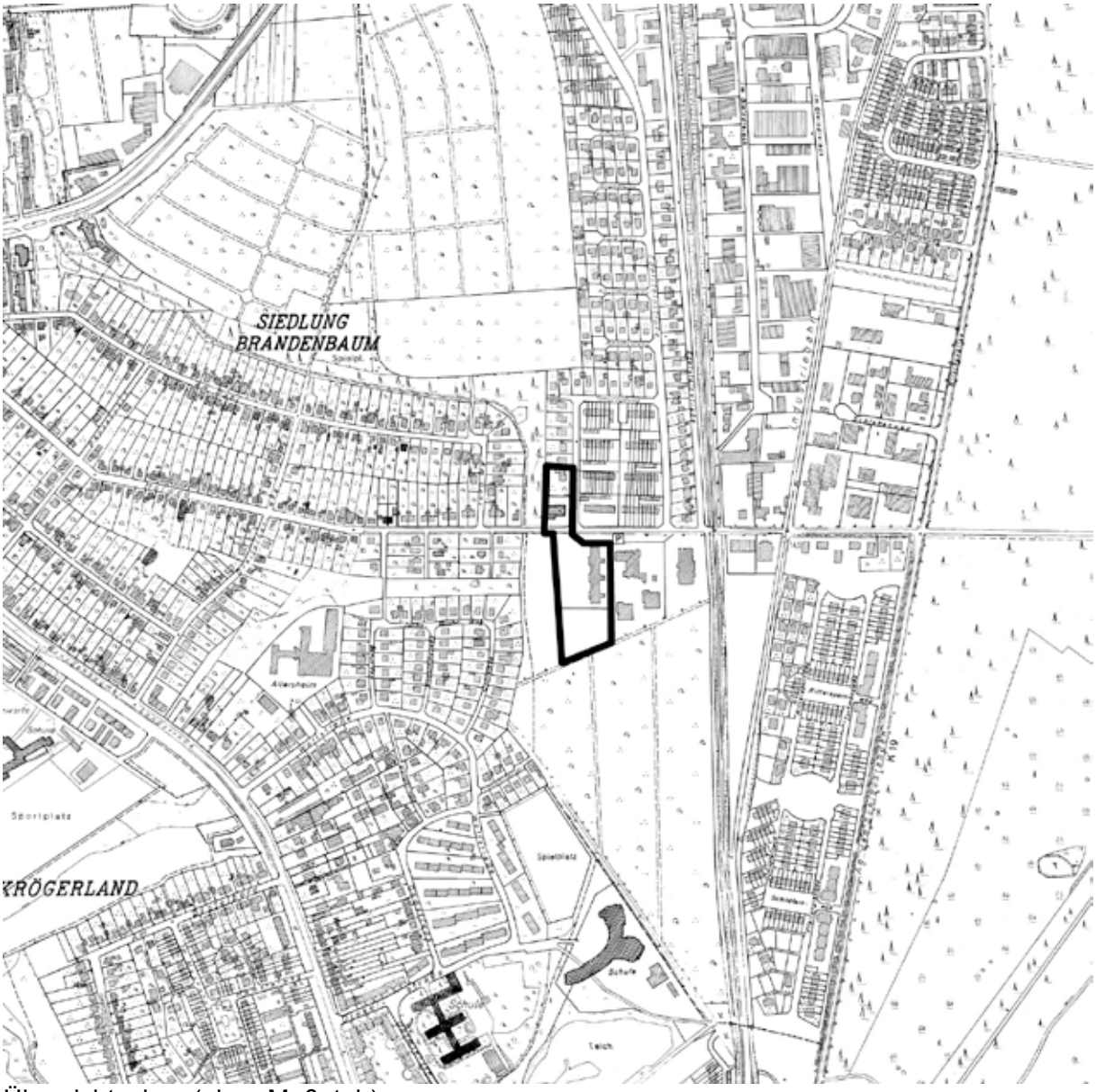
Anlage 5

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan 07.43.00
- Heiweg / Heidenkoppel -

Entwurf zum Satzungsbeschluss / Fassung vom 8. Mai 2014



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	**Ausgangssituation**	**5**
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	6
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
2.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**7**
4.	**Inhalt der Planung**	**8**
4.1	Flächenbilanz	8
4.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3	Anzahl der Wohnungen	9
4.3	Erschließung	10
4.3.1	Anbindung an das örtliche Straßensystem	10
4.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	10
4.3.3	Stellplätze	10
4.3.4	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.3.5	Wald	12
4.3.6	Grün, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen	13
4.4	Gestaltung	14
4.5	Hinweise	14
5.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**14**
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
5.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
5.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	15
5.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	16
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	17
5.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	17
6.	**Finanzielle Auswirkungen**	**17**
6.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	17
6.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	18

7. Verfahren 18

7.1 Verfahrensübersicht 18

7.2 Rechtsgrundlagen 22

Plananhang

Bebauungskonzept 21

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli-Brandenbaum.

Das Gebiet wird durch den Heiweg in zwei räumliche Bereiche geteilt. Der nördlich des Heiweges gelegene, rd. 0,3 ha große Bereich wird durch Wohngrundstücke im Norden, durch den Diamantweg im Osten, durch den Heiweg im Süden und einen Park-/Grünstreifen im Westen begrenzt. Das südlich des Heiweges gelegen, rd. 1,2 ha große Plangebiet wird durch den Heiweg im Norden, durch einen Waldstreifen im Westen, durch Kleingärten im Süden und durch ein Grundstück der Marli GmbH im Osten begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke 38/181 und 38/182, 110/14 tlw. (Straßengrundstück) sowie 44/44 und 44/49 der Gemarkung Schlutup, Flur 12.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Kirchengebäude nördlich des Heiweges wird nicht mehr zweckentsprechend genutzt. Die kirchengemeindliche Nutzung ist an diesem Standort aufgegeben worden. Nördlich der Kirche befindet sich eine Wohnanlage der Diakonie, in der Mitarbeiter dieser Einrichtung wohnen.

Für beide Grundstücke nördlich des Heiweges sollen zukünftig Nutzungen gem. eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sein.

Südlich des Heiweges ist die ehemalige Kindertagesstätte geschlossen und abgerissen worden. Das Kindergartengrundstück und die südlich angrenzende Naturfläche sollen einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Ein Investor beabsichtigt den Bereich südlich des Heiweges zu erschließen und für die Bebauung mit Wohngebäuden zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig sind.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 07.43.00 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zzgl. der geringfügigen Arrondierung von Flächen handelt. Das Plangebiet liegt in einer Siedlungslage mit Ortsteilcharakter. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind bebaute Strukturen vorhanden, somit ist die Voraussetzung der Innenentwicklung gegeben.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet selbst verfügt nur über eine Fläche von rd. 15.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren wäre zudem ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG unterliegen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet handelt es sich jedoch nicht um ein Vorhaben, dass einer Prüfung nach UVPG unterliegt. Prüfkriterien nach Nr. 18 der Anlage 1

zum UVPG werden nicht erreicht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Auf dem Grundstück Diamantweg 1a, (Flurstück 38/181) befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen. Das südlich davon gelegene Flurstück Diamantweg 1 (38/182) ist mit einem Sakralbau bebaut. Das Gebäude wurde von der Neuapostolischen Kirche genutzt.

Östlich des Diamantweges und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Reihenhäuser sowie ein Geschosswohnungsbau direkt am Heiweg. Die Gebäude verfügen jeweils über 2 Vollgeschosse.

Auf dem südlich des Heiweges gelegenen Grundstück befand sich bis 2011 ein langgestrecktes Kindertagesstättengebäude, das abgerissen wurde. Westlich des Gebäudes befanden sich die Spiel- und Freiflächen des Kindergartes, die als hügelige Spiellandschaft gestaltet waren. Südlich angrenzend an das Grundstück der Kindertagesstätte befindet sich auf dem Flurstück 44/49 eine ca. 4.000 qm große öffentlich zugängliche Wiesen-/ Naturfläche des Bereichs Stadtgrün und Verkehr. Diese Naturfläche ist hängig und wird von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt.

Auf dem benachbarten Gelände der Marli GmbH befindet sich z. Zt. u. a. eine Beratungsstelle. Es werden zudem tagesstrukturierende Maßnahmen für Menschen mit Behinderung angeboten, insbesondere für Menschen im Ruhestand, auf der Basis teilstationärer Einrichtungen.

Der westlich gelegene Grünzug ist ein Teilstück einer Grün-/Waldverbindung, der den Siedlungsbereich Brandenbaum von Norden nach Süden durchzieht und in dem eine wichtige Wegeverbindung integriert ist. Südlich des Heiweges handelt es sich um Wald.

Veränderungsabsichten

Für die Zukunft ist im neu zu bebauenden Bereich südlich des Heiweges eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise untergliedert nach bestimmten Häuserformen vorgesehen.

Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da von den neuen Bewohner/innen voraussichtlich überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke nördlich des Heiweges sind über den Diamantweg erschlossen. Die südlichen Baugrundstücke sollen über eine zu errichtende Planstraße erschlossen werden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine direkt am Heiweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rd. 2 Meter ab.

Im Plangebiet befinden sich zum Wald hin hügelartige, künstlich aufgeschüttete Flächen die ehemals dem Spielen im Rahmen der KiTa-Nutzung dienten. Hier werden Höhen von 2 bis 4 m über dem gewachsenen Boden erreicht. Der auf dem Flurstück 44/49 vorhandene Hügel, der von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, hat eine Höhe von knapp unter 5 m über dem direkt angrenzenden gewachsenen Boden.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan umfasst im Norden bebaute Grundstücke. Der Bereich südlich des Heiweges ist unversiegelt.

Vegetationsbestand

Die Grundstücke werden insbesondere durch unterschiedliche gewachsene Bäume gegliedert.

Die Freiflächen nördlich des Heiweges sind gärtnerisch gestaltet. Es sind 5 zu erhaltene Laubbäume vorhanden.

Südlich des Heiweges befinden sich 52 Bäume und eine Vielzahl von Sträuchern.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Diamantweg 1a und 1 (38/181 und 38/182) sind Erbbaugrundstücke der Hansestadt Lübeck.

Das Flurstück 44/44 am Heiweg befindet sich in Privateigentum; das Flurstück 44/49 ist im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Der Verkauf dieses städtischen Flurstücks an einen privaten Investor wird vertraglich geregelt.

Die Straßenverkehrsfläche des Heiweges (Flurstück 110/48 tlw.) ist städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 07.37.00 und 07.40.00

Nördlich des Heiweges weist der rechtskräftige Bebauungsplan 07.37.00 ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Gemeindezentrum St. Philippus- aus.

Für das südliche Plangebiet besteht z. Zt. der Bebauungsplan 07.40.00, der im Bereich des

Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Jugendheim- sowie –Kindertagesstätte- ausweist. Südlich davon ist ein Spielplatz festgesetzt und daran südlich anschließend ein Bauspielplatz. Letztere Festsetzung befindet sich außerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs im Bereich der vorhandenen Kleingärten.

2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt nördlich und südlich des Heiweges Wohnbaufläche dar. Nördlich des Heiweges ist zudem die Zweckbestimmung –Kirche- und südlich des Heiweges –Jugendheim- dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf im Plangebiet. Diese Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung –Spiel- und/oder Bolzplatz- dargestellt.

Östlich des Plangebietes überlagern die Planzeichen –Kindertagesstätte- und –Heim- die dargestellte Wohnbaufläche.

Westlich des Plangebietes sind eine Grünfläche und ein Hauptwanderweg dargestellt.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a (2) BauGB berichtigt (Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung). Für das Plangebiet werden nördlich und südlich des Heiweges nur noch Wohnbauflächen dargestellt. Die o. g. Zweckbestimmungen entfallen.

2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im gültigen Landschaftsplan ist die betroffene Fläche als bestehende Wohnsiedlungsstruktur dargestellt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung, die Umnutzung einer Kirche (beides nördlich des Heiweges) und die Realisierung eines kleinen Wohngebiets durch Widernutzbarmachung des brach gefallenen Kindertagesstättengrundstückes (Flurstück 44/44) sowie Arrondierung im geringen Umfang durch Einbeziehung der südlich angrenzenden Grünfläche (Flurstück 44/49) vorbereitet werden.

Im geplanten Baugebiet südlich des Heiwegs ist eine Neubebauung mit Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern zum Zweck der Eigentumsbildung an einem städtebaulich integrierten Standort vorgesehen. Es sind ca. 28 Wohneinheiten geplant.

4. Inhalt der Planung

4.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	1,6 ha
davon:		
Wohngebiet gemäß § 4 BauGB	ca.	1,4 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,2 ha

4.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung des Wohnstandortes nicht vereinbar sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Baugrundstücke in den Baufeldern 1 bis 5 und 8 ist eine GRZ von 0,4 zulässig. In den Baufeldern 1 bis 5 soll eine Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gefördert werden kann; in dem Baufeld 8 ist ein Sakralbau vorhanden, der diese GRZ im Bestand bereits erreicht.

Das mögliche Baugrundstück mit dem Baufeld 6 liegt in einem baumbestandenen Eckbereich des Baugebietes und umfasst eine Größenordnung von rd. 1000 qm. Das Baufeld selbst ist für ein Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 100 qm ausgelegt. Damit ergibt sich hier eine GRZ von 0,1.

Aufgrund der tlw. nicht bebaubaren Waldrandlage der möglichen Baugrundstücke im Bereich des Baufeldes 7 wird hier eine GRZ von 0,25 festgesetzt. In Vorabstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde wurde ein Abstand der Bebauung mit Wohngebäuden von mindestens 25 m zum Wald vorgegeben, so dass relativ tiefe Grundstücke entstehen werden.

Die GRZ von 0,3 für das Grundstück mit dem Baufeld 9 basiert auf der Bestandssituation nebst einer kleinteiligen baulichen Erweiterungsmöglichkeit.

Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet werden.

Um Gebäude mit einer hoher Wohnnutzfläche zu ermöglichen, werden – bis auf im Baufeld 9 - 2 Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen.

Die vorhandene Bebauung im Baufeld 9 korrespondiert mit der nördlich angrenzenden eingeschossigen Wohnhausbebauung. Die Gebäude stehen hier städtebaulich homogen in

Höhe und Straßenflucht. Dieses soll erhalten bleiben. Deshalb ist für das Baufeld 9 auch die bestehende Eingeschossigkeit festgesetzt worden.

Aufgrund der Umgebung des Plangebietes sind die Gebäudehöhen durch Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Für Hauptgebäude mit einem Flachdach liegt die Grenze bei 7 m; bei Hauptgebäuden mit Pult-, Zelt oder Walmdach dürfen höchstens 8 m umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet die vorhandene Kirche im Baufeld 8, die bestandsorientiert 12 m i. V. m. mit einem Zeltdach erreichen kann. Der Bezugspunkt für die o . g. Höhenmaße liegt im Bereich der jeweils angrenzenden Straßen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen generell nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden. Die BauNVO lässt aber ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, z. B. für ein kleines Vordach etc., allgemein zu.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig. Damit kann vor den überdachten Stellplätze und Garagen ein weiterer Pkw auf der Auffahrt (Stauraum) abgestellt werden.

Auch im Bereich des Baufeldes 7 sollen überdachte Stellplätze und Garagen mindestens einen 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, so dass auch hier ein weiterer Stellplatz errichtet werden kann. Die Straße hat eine ausgewiesene Breite von 4,95 m. D.h., dass mindestens 1 m auf dem Grundstück vorzusehen sind, damit ein Stellplatz vernünftig angefahren werden kann und zudem ein kleiner Sicherheitsabstand zum Straßenrand verbleibt. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zur westlichen Baugrenze beträgt 10,50 m. Für eine Garage und einen Stellplatz benötigt man mindestens 11 bis 12 m Tiefe, zzgl. den o. g. 1 m, also rd. 12 bis 13 m. Insofern ist hier eine Überschreitung der westlichen Baugrenze um 3 m in Richtung Wald vorgesehen.

Das mögliche Baugrundstück zum Baufeld 6 liegt wie bereits oben dargelegt in einer Ecksituation. Hier kann entsprechend der Größenordnung des Baugrundstückes auch ein etwas größeres Wohngebäude errichtet werden, so dass die überbaubare Grundstücksfläche eine Fläche direkt an den zu erhaltenden Bäumen mit einnimmt.

4.2.3 Anzahl der Wohnungen

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Wohnungszahl in den Wohngebäuden begründet sich aus der Struktur der Umgebung heraus. In dem Siedlungsraum am Heiweg befinden sich u. a. eine Vielzahl von so genannten Einfamilien- und Reihenhäusern mit jeweils einer Wohneinheit bzw. bis zu zwei Wohneinheiten. Diese Struktur soll im Plangebiet städtebaulich fortgeführt werden. Darüber hinaus ermöglicht die beschränkte Zahl an Wohnungen eine entsprechend kleinteilige Verkehrserschließung in Form eines Wohnweges.

Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen jeweils durch eine absolute Zahl beschränkt.

Im Plangebietsbereich nördlich des Heiweges wird auf eine weiterführende Festsetzung im o g. Sinne verzichtet, da die Bestandsstrukturen keinen städtebaulichen Grund für „einschränkende“ Festsetzungen bieten. Der Bestand ist hier aufgrund seiner Nutzungen nicht mit der Umgebungsstruktur direkt vergleichbar und stellt insofern einen Einzelfall dar.

4.3 Erschließung

4.3.1 Anbindung an das örtliche Straßensystem

Das Plangebiet wird über den Heiweg, den Diamantweg sowie über eine neue Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Feuerwehrzufahrt mit den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auszubauen.

Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Sie wird als Wendeplatz für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gem. RASt 06 geplant und ausgeführt.

4.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

4.3.3 Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden entweder auf den Baugrundstücken selbst oder in den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen - mindestens im Verhältnis 1:1 - zu errichten sein. Die Nachweisführung erfolgt bei hochbaulicher Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen zur Schaffung der erforderlichen privaten Stellplätze vor.

Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind bei Umsetzung der Planung öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen. Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde sind 5 öffentliche Parkplätze zu schaffen. Im verkehrsberuhigten Bereich können diese z. B. durch Materialwechsel STVO-gerecht gekennzeichnet werden. Die 5 Parkplätze können mittig in dem Wendebereich errichtet werden. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass hier Parkplätze untergebracht werden können.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen bzw. zu schaffen.

4.3.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Für den Fall, dass aufgrund der geplanten Wohneinheiten die Einschulungsquoten ansteigen, stünden an der Schule an der Wakenitz ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Die nächstliegenden Nahversorgungsbereiche befinden sich nach dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck am Kaufhof, in Wesloe oder in Eichholz.

Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechts-vorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungs-rechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung soll über vorhandene Leitungsnetze der Stadtwerke Lübeck erfolgen. Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck ist ein Grundschutz gemäß der Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung zu stellen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie Abfallentsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Zwecks Klärung einer dezentralen Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers liegen 2 geotechnische Berichte vom Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf vom Oktober 2013 und vom Januar 2014 vor.

„Die zu entwässernden Flächen wurden vom Planer mit insgesamt rd. 4.840 qm angegeben. Im vorangegangenen Bericht (...) vom 07.10.2013 wurden die grundsätzlichen Überlegungen zum Versickerungskonzept und die zugehörigen geohydraulischen Nachweise geliefert. Im Bereich der z. Z. vorgesehenen Versickerungsflächen im Süden des Baugebietes wurden im August 2013 die Aufschlüsse als Sondierbohrungen B 1/13 und B 2/13 bis 5,0 m unter Gelände niedergebracht. An der West- und der Ostseite des Planungsgebietes wurden am 17.12.2013 zusätzlich die Aufschlüsse B 3/13, B 4/13 und B 5/13 bis 5,0 m Tiefe abgeteuft. Aus vorliegenden Untersuchungen wurden die Altaufschlüsse B *1n3;* B *2n3,* B 3/73, B *4n3* und B 5/73 sowie B *2n7* und B 4/77 im Gesamtzusammenhang dargestellt.

Das vorhandene Gelände liegt auf einen Niveau von ca. NN 11,4 bis 13,7 m; Einzelheiten zu den Bauwerkshöhen bzw. den Deckenhöhen der Verkehrsanlagen liegen noch nicht vor.“[1]

Das Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf schlägt folgendes Versickerungskonzept vor:

„Aufgrund des relativ geländenahen Grundwasserstandes sind flächige Versickerungssysteme vorteilhaft. Da eine Flächenversickerung die örtliche Speichermöglichkeit für das Niederschlagswasser nicht zulässt und eine große Sickerfläche erfordert, ist diese Methode nicht zweckmäßig. Es wird daher für die offene Niederschlagswasserversickerung eine Muldenversickerung empfohlen. Muldensysteme haben den Vorteil, dass einerseits eine Filterung des Niederschlagwassers über den Oberbodenhorizont (A-Horizont) erfolgt und andererseits wegen einfacher Revisionsmöglichkeit ein vergleichsweise geringer Unterhaltungsaufwand besteht. Außerdem sind die Herstellungskosten relativ gering. Der Anschluss der Dachentwässerung erfolgt oberirdisch über offene Fallrohre und Mulden- oder Rinnensteine.

Als zweckmäßige Ausführungsart der geschlossenen Versickerungsanlagen wird eine Rigolenversickerung, jedoch nicht mit Kiesfüllung, sondern als Füllkörper-Rigole (Kunststoff-Fertigelement) empfohlen. Diese Rigolenelemente sind z.T. befahrbar, haben eine relativ niedrige Bauhöhe und Breite von ca. 40 bis 80 cm und sind revisionsfreundlich. Sie werden (z. B. auch unter Stellplätzen) frostsicher mindestens 0,80 m unter Gelände verlegt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird der Mindestabstand von 1 m zum Grundwasserleiter hierbei evtl. unterschritten. Ggf. ist also eine Anhebung der Verkehrsflä-

[1] aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

chen von ca. 0,5 m einzuplanen. Die Übergabe des Niederschlagswassers erfolgt über frostfreie Leitungen und Anschlussschächte."[2]

Die weiterführenden planerischen Überlegungen sehen nun vor, dass die Oberflächenwasserentwässerung der Baufelder 1, 2 und 3 über einen Sammelkanal zum Regenwasserkanal im Heiweg erfolgt. Die Oberflächenwasserentwässerung der 2 nördlichen Baufelder des Baufelds Nr. 7 im B-Plan (gegenüber Baufeld 1 und 2) erfolgt ebenfalls über den Sammelkanal zum Regenwasserkanal im Heiweg. Dieses liegt darin begründet, dass nur im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Das Niederschlagswasser der der südlichen Baufelder 4-6 und 7 (tlw.) sollen dezentral versickert werden.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine Füllkörper-Rigole unter der Wendeanlage zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist ein Freigefälleanschluss hier nicht möglich. Wegen der o. g. Bodenverhältnisse muss das Gelände im Zuge der ohnehin vorgesehenen Geländeanpassung (s o.) entsprechend höhenmäßig angepasst werden, damit die dann gewählten Versickerungsanlagen ihre Wirkung entfalten können.

Der Nachweis der jeweiligen Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

4.3.5 Wald

Aufgrund der Nähe zum westlichen Waldrand sind in den dargestellten Baufeldern 7 und 6 mögliche Baugrundstücke von dem Waldschutzstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. Der § 24 Abs. 1 LWaldG sagt folgende aus: „Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen."

Die zuständige Forstbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2013 auf folgendes hin: „Der Wald wird von standortgerechten Kiefern gebildet. Diese haben eine Pfahlwurzel und sind daher sehr wind/sturmfest. Während der vorangeführten Gespräche vor Ort kann ich aus forstfachlicher Sicht einen Waldabstand von 25 m fachlich vertreten und halte diesen für ausreichend. Zumal parallel zum Waldrand ein Erdwall von ca. 2,50 m Höhe vorhanden ist, der die Gebäude im überplanten Bereich des B-Planes östlich des Waldes vor bei Sturm/Orkan geworfene Bäume derartig schützt, dass diese nicht in Ihrer Gesamtlänge auf die bebauten Grundstücke fallen können, sondern eine Schräglage behalten."

Der ca. 2,5 m hohe Erdwall parallel zum Waldrand bleibt erhalten bzw. wird im nördlichen Bereich noch ergänzt. Lediglich die östliche Abböschung des bestehenden Walls wird angepasst, da hier keine einheitliche Böschungskante vorhanden ist und der spätere Grundstücksfreiraum nicht allzu stark eingeengt werden soll. Die Ausweisung des Walls erfolgt planungsrechtlich als Aufschüttung (Wall).

Vorhaben, die nach § 68 LBO genehmigungsfreigestellt sind, wie u. a. Nebenanlagen, erfordern nach dem Runderlass „Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz" vom 30. August 2013 bei Unterschreitung des Waldabstandes eine eigenständige Zulassung. Sie ist gegebenenfalls mit bauordnungsrechtlichen Nebenbestimmungen zu versehen. Gebäude sind darüber hinaus in dem 25 m breiten Schutzstreifen nicht zulässig.

[2] aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

Eine private Grünflächennutzung im verbleibenden Waldabstand ist zulässig. Eine gärtnerische oder naturnahe Gestaltung ist auf den Grundstücken vorzunehmen.

Pflanz- und Erhaltungsbindung

Nördlich des Heiweges sollen die dort vorhandenen Bäume auf den Grundstücken erhalten bleiben. Gründe für eine Beseitigung liegen hier nicht vor.

Südlich des Heiweges wird es aufgrund der geplanten Erzielung eines gleichmäßigen Geländes im Bereich der Baubauung erforderlich sein, die umfangreichen Bodenmodellierungen (Spielbereich ehem. KiTa) zu entfernen. Aufgrund dieses Sachverhaltes kann der Baumbestand in diesem Bereich nicht erhalten werden.

Letztendlich sieht die Planung vor, dass der am südlichen Plangebiet vorhandene prägende Baumstreifen zur Erhaltung festgesetzt wird und dass auch die beiden Laubbäume (Eiche und Hainbuche) am östlichen Plangebietsrand sowie die beiden Eichen im südwestlichen Plangebiet erhalten bleiben sollen.

Im Rahmen einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes von der Norddeutsche Baumpflege GmbH, Lübeck, November 2012, sollte bei der o. g. Eiche und Hainbuche aus fachlicher Sicht ein Kroneneinkürzungsschnitt von 15 % erfolgen, um Einschränkungen bei den Bäumen zu minimieren. Durch diese Maßnahme wird ein Erhalt längerfristig gesichert.

Bei Umsetzung der Planung zeigt sich auch, ob der ein oder andere zusätzliche Baum ggf. doch erhalten werden kann.

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche direkt am Heiweg sind aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der straßenraumwirksamen Lage der Anlage zwei Laubbäume sowie entlang der Straßenfläche zweireihige Hecken zu pflanzen. Flächenanteile, die nicht mit Stellplätzen und der Zufahrt überbaut sind, sind als Rasen- oder Pflanzfläche zu gestalten.

4.3.6 Grün, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Für den im südöstlichen Plangebiet befindlichen Hügel, welcher von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, soll Ersatz geschaffen werden. Da auf der Fläche kein Spielplatz i. S. des Planungsrechts realisiert worden ist, ist der Standort auch nicht Bestandteil der Spielplatzuntersuchung 2010 der Hansestadt Lübeck. In Abwägung der Belange „Spielmöglichkeiten und Aufenthalt in der Natur“ und „Schaffung von Flächen für Einfamilienhausbebauung“ wird der letztere Belang höher gewichtet. Begründung ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheimbildung einerseits und andererseits der vorhandene nah gelegene Grünzug, der als alternativer Erlebnisbereich in der Natur zur Verfügung steht. Für die Arrondierung eines Wohngebiets spricht weiterhin die integrierte Lage im Siedlungszusammenhang. Um eine Rodelmöglichkeit in Umfeld des Plangebietes nicht gänzlich zu verlieren, soll ein Rodelberg auf eine angrenzende Wiese im Grünzug verlagert werden. In erreichbarer Entfernung gibt es darüber hinaus weitere Rodelmöglichkeiten, wie z. B. im „Benz“-Park an der Liebfrauenkirche, hinter der Kepler-Schule oder im Bereich Wesloer Tannen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen und dem Erhalt von Bepflanzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Mindestbegrünung des Baugebietes und eine Gliederung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage am Heiweg gewährleisten.

4.4 Gestaltung

Zwecks gestalterischer Rahmengebung für das Wohngebiet sind Festsetzungen über die äußere Gestaltung getroffen worden, die sich insbesondere auf die Dachgestaltung beziehen. Gerade die Dachform und –gestaltung hinterlassen einen ortsbildprägenden Eindruck. Neben Flachdächern sind auch flachgeneigte Dachformen zulässig.

Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer zu gestalten. Gründächer wirken sich positiv auf das Kleinklima und auf eine Minimierung des Oberflächenwasserabflusses aus. Für die Hauptgebäude bleibt eine Option für die Errichtung von Gründächern, zumal Flachdächer zulässig sind. Um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, bleibt die Entscheidung für ein Gründach oder für eine andere Dacheindeckung dem jeweiligen Bauwilligen vorbehalten.

Es ist auch festgelegt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen einheitlich, i. S. einer homogenen Gebäudegestaltung zu gestalten sind.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel aufgrund von Glasflächen ist eine Festsetzung zur Gliederung größerer Glasflächen getroffen worden.

Im Sinne einer homogenen Gestaltung der Vorgarten- und Straßenräume sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen nur hinter den Hecken errichtet werden. Dieses unterstreicht die Zielsetzung der Entwicklung und Sicherung eines Wohngebietes mit hoher Qualität.

4.5 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Potenzielle Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Wesentlichen werden Auswirkungen auf die Versiegelung des Bodens und in den Baumbestand erfolgen.

Insbesondere südlich des Heiweges wird mit der Planung einer Neubebauung eine zusätzliche Versiegelung gegenüber der ehemaligen KiTa-Nutzung (vormals Spiellandschaft der ehemaligen KiTa) sowie der südlich angrenzenden Naturfläche vorbereitet. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Minimierend wirkt sich der nicht zu bebauende Streifen im Waldabstandsbereich aus. Und auch die GRZ-Werte unter 0,4 im süd- und nordwestlichen Plangebiet bedeuten letztendlich eine minimierte Versiegelung auf den Grundstücken. Zudem sind die Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen sowie Nebengebäuden zu begrünen und private Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Ein Ausgleich wird allerdings aufgrund der Baumschutzsatzung für die Fällung von Bäumen erforderlich.

Im Rahmen einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes von der Norddeutschen Baumpflege GmbH, Lübeck, November 2012, sind die vorhandenen Bäume bewertet worden. Dabei wurden u. a. Schwächungen und Pilzbefall an einigen Bäumen erkannt, so dass Vitalität dieser betroffenen Bäume maßgeblich einschränkt ist.

Laut Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Stand 18.12.2006) sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm oder Gruppen (min. 5) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, ausgleichspflichtig. Bis 100 cm Stammumfang ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang je ein weiterer Ersatzbaum vorzusehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Landschaftsarchitekten ter Balk, Lübeck, Juli 2013, auf der Basis der o. g. Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes hat ergeben, dass bei Umsetzung der bisherigen Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der o. g. Baumschutzsatzung. 33 Bäume müssen aber gepflanzt werden, um eine ausreichende Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Zwei Bäume sollen im Plangebiet und zwar auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Baufeld 1 gepflanzt werden. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist ein Bereich in der Gemarkung Reecke der Hansestadt Lübeck vorgesehen und abgestimmt worden. Das Grundstück hat die folgende Bezeichnung: Gemarkung Reecke, Flur 2, Flurstück 19. Die Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder bei einer Pflasterung mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten. Damit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern.

5.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Gem. einer Vorabstimmung mit der UNB kann auf ein artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Es wird sichergestellt, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes 15. März bis 30. September) durchgeführt werden.

- Es wird sichergestellt, dass zum Abriss vorgesehene Gebäude, einschließlich vorhandener Dachstühle und Kellerräume, vor Beginn von Abrissarbeiten durch fachkundige Personen (Fledermausexperten) gründlich auf Fledermausquartiere sowie Brutplätze von Vögeln untersucht werden. Das Protokoll der Untersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Prüfung vorzulegen. Wenn Quartiere von Fledermäusen sowie Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, ist vor Genehmigung der beantragten Baumaßnahmen bei der Oberen Naturschutzbehörde (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzuholen.

Die UNB teilte zudem folgendes mit: „Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

erheblich zu stören. Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf

Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:

- Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren;
- die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln;
- die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder);
- Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen; die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
- die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden bzw. dürfen diese nicht direkt anstrahlen (Verstärkung der Anlockwirkung);
- es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2700-3000 Kelvin); alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden;
- es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);
- die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung)."

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und Maßnahmen sind nicht bodenrechtlicher Natur und können nicht festgesetzt werden. Die Zugriffsverbote werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus gilt die Fachgesetzgebung.

5.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgabe der Planung ist es, durch Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern.

Bereits die Lage des Plangebietes hat Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Bei der vorliegenden Planung ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang des Plangebietes mit vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- bzw. Baustrukturen städtebaulich unverkennbar. Durch die Planung an dieser Stelle kann die Inanspruchnahme völlig abseits liegender Flä-

chen im Außenbereich mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (z. B. gänzlich fehlende Infrastruktur) reduziert werden.

Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute, vorhandene Erschließung, insbesondere auch über den ÖPNV sowie über Fuß- und Radwege.

Der B-Plan gibt den Rahmen vor, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2013, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.

Um innovative Gebäudeformen, wie z. B. auch ein Passiv-Solarhaus, grundsätzlich umsetzen zu können, sollen per Bebauungsplan zwei Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen werden.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Planung verursacht keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr, da das Plangebiet bereits genutzt war bzw. ist.

Der durch die Wohnnutzung verursachte Verkehr liegt im Bereich üblicher Verkehre und wird durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen auf einem geringen Maß gehalten.

5.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Planung hat Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

Der im südöstlichen Plangebiet vorhandene Hügel, welcher von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, wird künftig entfallen. Um eine Rodelmöglichkeit in Umfeld des Plangebietes nicht gänzlich zu verlieren, soll ein Rodelberg auf einer angrenzenden Wiese im Grünzug geschaffen werden. In dem besagten Wald bzw. Grünzug sind zudem Möglichkeiten des Naturerlebnisses bzw. zum Freiflächenaufenthalt vorhanden und das unmittelbar mit Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Neuanlage eines Rodelberges im benachbarten Grünzug. Die Kosten belaufen sich auf ca. 5.000.- Euro und werden durch die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf finanziert.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

b) mittelbare Kosten

Mittelbar entstehen für die Hansestadt Lübeck Kosten für Instandhaltung und Pflege der Erschließungsanlage einschließlich der Versickerungsanlage.

6.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Durch den Bebauungsplan werden Bodenwertsteigerungen für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erzeugt.

b) Verkäufe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Ein Teil der Fläche südlich des Heiweges befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird an den Vorhabenträger zum Zwecke der Entwicklung verkauft. Hierdurch generiert die Hansestadt Lübeck Einnahmen.

7. Verfahren

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel - beschlossen. Die Amtliche Bekanntmachung erfolge am 23.07.2013.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 07.08.2013 bis einschließlich 27.08.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 25.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Berücksichtigung von Anforderungen des Stellplatznachweises

Es ist ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze zu führen. Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind 20% der Stellplätze als öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen, hier also (4 bis) 5 Parkplätze.

- Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entweder auf den Baugrundstücken selbst oder in den ausgewiesenen Gemeinschaftstellplatzflächen mindestens im Verhältnis 1:1 zu errichten. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung. Der Bebauungsplan setzt für die erforderlichen Stellplätze ausreichend Flächen fest. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden 5 Parkplätze für Besucher ausgewiesen.

Ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage

Der Wendehammer ist so auszubilden und freizuhalten, dass er von den Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe und der Berufsfeuerwehr genutzt werden kann. Ein Parken in der Mitte wird daher von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt.

- Der Wendehammer ist im ausreichenden Maße im Plan festgesetzt. Er ist so dimensioniert, dass mittig auch Parkplätze untergebracht werden können. Der Wendehammer ist in Anlehnung an die RAST06 (hier: Wendekreis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug) ausgewiesen.

Für die Straßenentwässerung sind Versickerungsflächen vorzusehen

Wenn eine Versickerung erforderlich werden sollte, müssen dafür Flächen außerhalb der Fahrbahn vorgehalten werden.

- Ein angefertigtes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Versickerungsmöglichkeiten für das Straßenoberflächenwasser sind im erforderlichen Umfang unter dem Wendeanlagenbereich vorgesehen.

Ersatzbäume sind zu pflanzen

Es sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck unterliegen.

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung auf der Basis einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes hat ergeben, dass bei Umsetzung der bisherigen Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. 33 Bäume müssen aber gepflanzt werden, um eine ausreichende Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Zwei Bäume werden im Plangebiet selbst zu pflanzen sein. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist in Abstimmung mit der Fachbehörde ein Bereich in Reecke vorgesehen.

Nachpflanzungen von Gehölzen bei Abgang festsetzen

Ergänzend zur Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sollte auch die Pflicht zur Nachpflanzung für abgängige Gehölze festgesetzt werden.

- Die Textliche Festsetzung in Teil B wurde entsprechend ergänzt.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Damit Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, muss sichergestellt sein, dass die der Begründung zum B-Plan aufgeführten Vorgaben zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote umgesetzt werden.

- Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und Maßnahmen sind nicht bodenrechtlicher Natur und können nicht festgesetzt werden. Die Zugriffsverbote werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus gilt die Fachgesetzgebung.

Begrünung sämtlicher Flachdächer

Sofern Flachdächer für Haupt- oder Nebenanlagen zugelassen werden sollen, sollte auf diesen eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

- Im Text Teil B ist die Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden festgesetzt. Gründächer auf den Wohngebäuden sind aus ökologischen und regenabflussdämpfenden Gründen sinnvoll. Der Plangeber sieht jedoch bei Dächern von Hauptgebäuden von der verpflichtenden Festsetzung eines Gründaches ab, da hierdurch nicht unerhebliche Mehrkosten (Herstell- und Pflegekosten) induziert werden.

Handelt es sich um eine öffentliche Straße oder eine Privatstraße?

Dem Plan ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob es sich bei der Erschließungsstraße um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde als öffentliche Straße festgesetzt.

Wo verbleibt das Regenwasser?

Es ist eine starke Überbauung der Grundstücke angestrebt, ohne dass ein Konzept für die entwässerungstechnische Erschließung vorliegt.

- Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Es wird zum einen eine offene Niederschlagswasserversickerung über Mulden empfohlen. Als zweckmäßige Ausführungsart der geschlossenen Versickerungsanlagen wird zudem eine Rigolenversickerung empfohlen. Welche technische Lösung zum Einsatz kommt bleibt letztendlich der Erschließungsplanung bzw. der infrastrukturellen Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.

Die Abwasserentsorgung und Regenwasserversickerung ist abzustimmen

Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist ein Freigefälleanschluss der südlichen Bereiche des B-Plangebietes nicht möglich. Dies trifft auch auf die Entwässerung der Erschließungsstraße zu.

- Die Abwasserentsorgung und die Regenwasserversickerung werden abgestimmt und die baulichen Erfordernisse im Erschließungsvertrag vereinbart. Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist.

Eine Umweltprüfung und höhere Ausgleichmaßnahmen werden für erforderlich erachtet

In dem südlich des Heiweges gelegenen Teil ist mittlerweile ein wertvoller Naturraum entstanden. Ob hier noch wirklich von einer Innenentwicklung gesprochen und insofern ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann, ist zweifelhaft.

- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine eindeutige Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden in keiner Weise beeinträchtigt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 27.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der zeit vom 02.04.2014 bis 07.05.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Die Stellplatzproblematik ist nicht hinreichend abgearbeitet

Werden bei den Baufeldern 2 - 4 an Stelle von einem DH und einem EFH pro Reihe zwei DH errichtet, reicht die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr aus.

Die Besucherstellplätze sind auf der Platzaufweitung und dem Straßenquerschnitt (B – B) nicht mit dargestellt.

Baufelder 5 -7: Die Stellplatzanordnung hintereinander mag so vielleicht noch funktionieren, jedoch bei Erstellung einer Kombination von Garage mit Abstellraum ist ein zweiter Stellplatz nicht mehr möglich.

- Auf den Baufeldern 2-4 sieht die Angebotsplanung Doppel- oder Einzelhäuser vor. Hier sind letztendlich nur so viele Wohneinheiten umsetzbar, wie auch erforderliche Stellplätze auf der Grundlage des B-Planes untergebracht werden können.

  Die 5 Parkplätze können mittig in dem Wendebereich errichtet werden. Der Wendehammer ist so dimensioniert und abgestimmt, dass hier 5 Parkplätze untergebracht werden können. Einer gesonderten Darstellung bedarf es nicht.

  Die Kombination einer Garage mit einem Abstellraum kann nur dann umgesetzt werden, wenn die betreffenden Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und natürlich auch eingehalten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig. Damit kann vor den überdachten Stellplätzen und Garagen ein weiterer Pkw auf der Auffahrt (Stauraum) abgestellt werden. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden.

Ersatz für den Verlust geschützter Bäume

Der geplante Ersatz für den Verlust geschützter Bäume ist auf geeignete Weise rechtlich verbindlich zu regeln, die Pflanzung ist zu gewährleisten.

- Zwei Bäume sollen im Plangebiet und zwar auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Baufeld 1 gepflanzt werden (Festsetzung im B-Plan). Als Standort für die restlichen Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist ein Bereich in der Gemarkung Reecke der Hansestadt Lübeck vorgesehen und abgestimmt worden. Die Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

In der Begründung sind wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden,

- Der Formulierungsvorschlag wurde unter Hinweisen in den Teil A – Planzeichnung – aufgenommen.

Versickerung und Starkregenereignis

Für das Wohngebiet ist eine Versickerung trotz hoher Grundwasserstände angedacht. Sollte dies umgesetzt werden, ist insbesondere bei den einzelnen Gebäuden auf individuellen bauliche Vorkehrungen zum Schutz bei Starkregenereignissen zu achten.

- Es ist eine Geländeanpassung / Auffüllung geplant. Sie ist so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Individuelle hochbauliche Aspekte kommen bei Umsetzung des Bebauungsplanes zum Tragen. Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung ist ein zusätzlicher Retentionsraum nicht erforderlich.

Ausschluss einer Vernässung

Bei geplanten Auffüllungen ist die Topographie der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, um eine Vernässung dieser Grundstücke durch das zu versickernde Niederschlagswasser des Plangebietes auszuschließen.

- Die geplante Geländeanpassung / Auffüllung ist letztendlich so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Diese hat dann auch das Wasser des Walles aufzunehmen.

Es sind darüber hinaus Stellungnahmen von Kindern und einer Bürgerin eingegangen zur Beibehaltung der Naturwiese bzw. des Rodelbergs. Die Anregung ist geprüft worden und wird mit der Schaffung eines neuen Rodelberges teilweise berücksichtigt.

7.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

Lübeck, den 08.05.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.6 / By in Zusammenarbeit mit dem Büro Architektur + Stadtplanung Baum Beims GbR

Plananhang

Bebauungskonzept



Anlage 6

5 - Planen und Bauen
610 - Stadtplanung
610.6 städtebaul. Projekte, Bebauungsplanung
Zeichen: Be

Lübeck, den 10.06.2014
Auskunft: Katharina Belchhaus
Tel.: 122-6110; Fax: 122-6190

Ergebnisprotokoll

über die Kinderbeteiligung zum Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel am 05.06.2014, 16:00 bis ca. 17:45 Uhr auf der Wiese im Grünzug und am Rodelberg

TeilnehmerInnen:

- ca. 20 Jungen und Mädchen,
- ca. 20 Erwachsene, überwiegend Eltern,
- Frau Jansen, Mitglied der Bürgerschaft,
- Herr Schott, Bereich Stadtgrün und Verkehr der HL,
- Herr Beims, mit der Planerstellung beauftragter Stadtplaner,
- Frau Belchhaus, Bereich Stadtplanung der HL.

Was ist ein Bebauungsplan, was ist das Ziel dieses Bebauungsplans?

Herr Beims und Frau Belchhaus erläutern einführend, dass ein Bebauungsplanverfahren zum Ziel hat, die zukünftig geplanten Nutzungen für einen Gebiet verbindlich festzulegen. Bei der Erstellung eines Bebauungsplans werden die BürgerInnen beteiligt und die politischen Vertreter entscheiden über die vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Wird ein Bebauungsplan am Ende des Verfahrens als Satzung beschlossen, wirkt er wie ein Gesetz.

Der Bauausschuss hat die Verwaltung beauftragt, zu diesem Bebauungsplanentwurf eine gesonderte Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß § 47 Gemeindeordnung Schleswig Holstein durchzuführen, da die zwischenzeitlich eingegangenen Anregungen von Kindern aus der Nachbarschaft aufzeigten, dass ihre Belange des Spielens, der Freizeitgestaltung, des Naturerlebens und der Erholung durch die Überplanung des Rodelbergs bzw. des Naturerlebnisfläche betroffen sind.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, das brachgefallene Kita-Gelände sowie den südlich anschließenden ehemals geplanten Spielplatz, die heutige Naturfläche (bei Schnee Rodelberg) insgesamt zu Wohnbauland zu entwickeln. Es gibt eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) vor allem auch von jungen Familien in Lübeck. Für die Erschließung des geplanten Wohngebiets ist eine Straße mit Leitungen und Abwasserentsorgung erforderlich. Straße und Leitungen werden über den Baulandpreis mitbezahlt. Die anteilige Belastung der Käufer mindert sich, je mehr Grundstücke daran teilhaben. Für die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer ist somit eine gewisse Mindestanzahl von erschlossenen Grundstücken von Vorteil, um die Erstellungskosten auf viele verteilen zu können.
Für den Baugebietsumgriff wurde somit die anschließende Naturfläche einbezogen, um einerseits der hohen Nachfrage nach Eigentumsbildung nachzukommen und andererseits die Erwerbskosten für das einzelne Grundstück zu mindern.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher für die Abwägung der Belange im Bebauungsplanverfahren, den Wunsch insbesondere junger Familien nach einem Eigenheim mit Garten höher zu gewichten, als den Belang der Kinder, die diese Naturfläche schätzen und nutzen.

…

Bei dieser Gewichtung wurde berücksichtigt, dass im angrenzenden Grünzug Flächen für Naherholung und Freizeit zur Verfügung stehen und dass die Stadt auf der dort befindlichen Wiese einen neuen Rodelberg errichten möchte.

Wie soll der neue Rodelberg aussehen?

Herr Schott kennt den Rodelberg auch aus eigener Nutzung gut und hat sich von Beginn des Verfahrens für einen Ersatz des überplanten Rodelbergs eingesetzt. Er erläutert den Kindern seinen Vorschlag, den Rodelberg auf den südlichen Bereich der Wiese anzulegen mit Rodelbahn in Richtung Norden. Der Sonne abgewandt bleibt der Schnee lange liegen und im nördlichen Bereich bleibt zudem Platz für Ballspiel u.a.

Die Kinder benennen die Qualitäten des bestehenden Rodelbergs, dort gibt es Bahnen in mehrere Richtungen je nach Können, so auch die sogenannte „Todesstrecke“. Bei dem neuen Berg gibt es das Problem, dass man beim Rodeln in andere Richtungen (Fußweg) mit Fußgängern und Hunden zusammenstoßen könnte. Auch könne man auf der Wiese / im Grünzug nicht gut herumstromern, da der Bereich gleichzeitig Hundefreilauffläche ist und Hundekot herumliegt.

Herr Schott schlägt hierzu vor, den Wiesenbereich als Liegewiese auszuweisen. Die Kinder bezweifeln, dass das durchgängig berücksichtigt wird, da viele Hunde unangeleint sind.

Was finden wir gut an unserem Rodelberg / an der Wiese?

Kinder und Eltern benennen in vielen Beiträgen die besonderen Qualitäten der bestehenden Wiesenfläche / des Rodelbergs:

- Sie liegt im Verborgenen und die Kinder fühlen sich nicht beobachtet,
- dort ist mehr Natur im Gegensatz zum gemähten Rasen hier vorhanden,
- Es ist ein guter Platz zum Picknicken und zum Fangen spielen,
- wir wollen die Hunde nicht dabeihaben,
- wir rodeln auch gerne steile Hänge und suchen den Nervenkitzel,
- Vielfalt für Kleine und „Könner“, man kann tolle Kurven fahren,
- Kinder kommen zum Rodeln von weit her, es ist richtig voll („manchmal steht man 3 Meter an“),
- Berg ist circa 4 Meter hoch,
- Die Naturwiese ist wesentlich größer als die Ersatzwiese hier.

Was kann die Stadtverwaltung anbieten, damit die Kinder die Ersatzfläche besser finden?

- Die Mitarbeiter der Stadt können die Wiese weniger mähen, so bekommt sie einen natürlicheren Charakter,
- Herr Schott bietet an, sie wegen der Hunde einzuzäunen (z.B. mit einem Koppelzaun),
- der Rodelberg kann auch in der Mitte der Wiese errichtet werden, der Rodelberg kann dann noch besser in mehrere Richtungen abgerodelt werden,
- aus technischen Gründen kann man jedoch nur eine Höhe von maximal 2,50 Meter schaffen,
- die Stadt bietet an, auf der Ersatzfläche die Anregungen soweit technisch möglich zu berücksichtigen.

. . .

Weitere Hinweise und Fragen von den Kindern und den Eltern

Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzt.
Da der Plan aus den 70er Jahren ist und diese Nutzung in der Vergangenheit nicht umgesetzt worden ist, ist dieses Ziel überholt. Die bestehenden Spielplätze im Umfeld stellen eine ausreichende Versorgung für das Wohngebiet dar.

Gibt es die Möglichkeit den Ersatzrodelberg mit den Kindern zusammen zu planen?
Die Erstellung des Berges erfolgt innerhalb von zwei Tagen vor Ort mit einem großen Radlager. Den Prozess zu begleiten ist schwierig, da sich vieles bei Herrichtung entwickelt.

Wie lange dauert es, bis der Berg grün ist?
Das erste Gras erscheint nach ca. 6 Wochen, bis eine feste Grasnabe vorhanden ist, dauert es eine Zeit. Zu Beginn wird immer wieder nachgesät werden.

Wie geht es mit den Anregungen weiter?
Die Inhalte der heutigen Beteiligung werden dem Bauausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird hierzu den politischen Vertretern empfehlen, die Ersatzfläche wie in der Diskussion entwickelt anzulegen und den Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der Baulandausweisung als Satzung zu beschließen.

Können die Kinder zu der Sitzung des Bauausschusses eingeladen werden?
Der Bauausschuss tagt am 16.06., die Sitzung beginnt um 15 Uhr und ist öffentlich. Die Stadtverwaltung wird rechtzeitig einige Eltern und Kinder informieren, wenn der Bebauungsplan auf der Tagesordnung ist.

610.6, Be

► Nr. VO/2014/01753
öffentlich

Lübeck, 23.06.2014

Anfrage

Bearbeitung: Anica Egidi (E-Mail: Anica.Egidi@luebeck.de Telefon: 122-2386)

Anfrage des BM Oliver Dedow : Kosten des Bebauungsplanes Heiweg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Die Erschließung einschl. Versickerungsanlagen werden durch den Investor gebaut. Nach der Begründung übernimmt die Stadt die Flächen und die laufenden Unterhaltungskosten. Sind sie Aufwendungen für die Unterhaltung der Versickerungsanlage ermittelt worden und gibt es eine Ablösevereinbarung dieser Kosten mit dem Investor?

Begründung:
IM BA 5.5.2014 wurde von Senator Boden ausgeführt, dass der Ersatz-Rodelberg durch den Investor hergestellt würde und dieser sämtliche Kosten trage. In der Begründung mit Stand 8.5.2014 wird unter Pkt. 6 aufgeführt, dass die Kosten für den Ersatz-Rodelberg von ca. 5.000,00 Euro nunmehr von der Stadt aufgebracht werden sollen. Wie ist dieser Widerspruch zu erklären? Wann und von wem wurde ggf. die Entscheidung zur Übernahme der Kosten durch die Stadt für den Ersatz-Rodelberg vorgenommen? Wie wird die haushaltsrechtliche Ordnung sichergestellt? Weiterhin erscheinen die Kosten sehr gering. Ich bitte um Zurverfügungstellung der Kostenrechnung für den neuen Rodelberg.

Da die Bürgerschaft zu diesem Punk t am 26.6. einen beschluss fassen soll, bitte ich um vorherige Beantwortung der Fragen.

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2014/01725
öffentlich

Lübeck, 11.06.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Sandra Grunwald (E-Mail: sandra.grunwald@luebeck.de Telefon: 122-2302)

Abbruch einer Immobilie in Lübeck Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

KWL wird beauftragt, für die Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses, Mecklenburger Landstraße 49-51/55-59, den Abbruch vorzubereiten und durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben: Stellung des Abbruchantrages, Durchführung der Ausschreibung, Vergabe des Abbruchs und Projektsteuerung für die Abbruchmaßnahme bis hin zur Übergabe des geräumten Grundstücks.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

KWL – zustimmend
5.651 GMHL – zustimmend
3.390 Naturschutz – zustimmend
1.300 Recht – keine rechtlichen Bedenken
1.210 Buchhaltung und Finanzen – Beteiligung wird im weiteren Verfahren nachgeholt

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

- [ ] Ja
- [x] Nein

Begründung:
Kinder und Jugendliche sind von dieser Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

- [x] neu
- [x] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Nein
- [x] Ja
  s. Anlage 1

Begründung:
Aufgrund der Einsturzgefahr der Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses ist ein Totalabriss der Gebäude dringend erforderlich. GMHL kann die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleisten - s. hierzu auch die Ausführungen in der Beschlussvorlage Nr. VO/2014/01629, mit der ein Antrag auf Gewährung einer überplanmäßigen Bewilligung für die entstehenden Kosten in Höhe von ca. 600.000 EUR im Verfahren ist.

In der Vergangenheit wurden in den Gebäuden ganzjährig Fledermäuse nachgewiesen, die unter besonderem Schutz stehen. Ein Töten oder Verletzen von Fledermäusen, und somit ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, muss unbedingt vermieden werden. Dies ist nur möglich, in dem die zulässigen Abrissarbeiten auf einen Zeitraum beschränkt werden, in denen die Fledermäuse i.d.R. nicht in Gebäuden quartieren. Da die letzte Untersuchung aus dem Jahr 2007 datiert, hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auf Forderung der UNB eine Biologin mit der Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen und der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens beauftragt. Ihren ersten Untersuchungen zufolge nutzen verschiedene Arten (Pipstrellus und Eptesicus) die Häuser I-III als Sommerquartier. Ob auch eine Nutzung als Winterquartier erfolgt, werden die weiteren Untersuchungen zeigen. Ein endgültiges Ergebnis liegt Anfang August vor.

Die Zeitfenster für einen möglichen Abriss stellen sich wie folgt dar:

Nutzungstyp	**Arten**	**Zeitraum**
Keine Winterquartiernutzung	Alle Arten	01.12. – 28.02.
Reine Winterquartiernutzung	Alle Arten	15.05. – 31.07. *
Ganzjahresnutzung	Arten der Gattung Pipistrellus, Plecotus, Nyctalus	15.03. – 30.04. * und 15.08. – 30.09.
	Arten der Gattung Eptesicus, Myotis, Vespertilio	Nicht im Frühjahr **15.08. – 30.09.**

***** Brutvorkommen der Vögel sind zu beachten.

Sollte die Biologin demnach zu dem Ergebnis kommen, dass es sich um eine Ganzjahrsnutzung handelt, ist ein Abriss nur zwischen dem 15.08.-30.09. eines Jahres möglich. Bleibt es bei einer reinen Sommerquartiersnutzung kann der Abriss unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Brutvögel im Zeitraum 01.12. – 28.02. erfolgen. Der Abriss sollte unbedingt in diesem Jahr erfolgen. Eine Verschiebung um ein weiteres Jahr ist aufgrund der Einsturzgefahr nicht zu vertreten.

Die KWL wird über einen Geschäftsbesorgungsvertrag (Gebo) beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, da beim GMHL ausreichende Personalkapazitäten kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Der Entwurf des Gebo wird als Anlage 2 beigefügt. KWL wird das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens berücksichtigen und den Abbruch für das entsprechende Zeitfenster (15.08.-30.09. oder 01.12.-28.02.) vergeben. KWL erhält als Vergütung auf Basis eines Stundennachweises pro Stunde für einen Projektleiter 70,- EUR zzgl. MwSt. und für den kaufmännischen Leiter 90,- EUR pro Stunde. Die Vergütung wird nach Abschluss des Auftrags zur Zahlung fällig. Die Kosten für die Vergütung der KWL werden auf 12.600,- EUR begrenzt.

Die Dringlichkeit ist gegeben, da ein ordentliches Beteiligungsverfahren der zuständigen Gremien erst nach der Sommerpause möglich wäre. Ein Abbruch in dem Zeitraum 15.08.-30.09.14 wäre damit nicht mehr möglich.

Anlagen:

Senator/in Sven Schindler

Muster: Verkauf eines Grundstücks mittels Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KWL GmbH

Bereich: 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften — **Anlage zur Vorlage vom** — **Anlage 1**
Produkt: 111020 - Grundstücksmanagement — **VO-Nr.:** ***wird nachgetragen !***

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen — **INVESTIV**

(Bei **investiven Maßnahmen** ist zunächst die **Anlagenbuchhaltung** (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2014	2015	2016	2017
Erträge					
Aufwendungen	-621.492,00	-623.478,00	1.986,00		
davon:			1.986,00		

Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang	-3.307,00	-3.307,00			
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-621.492,00				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Gesamtauswirkung Finanzplan	0,00	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2014	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**	X			
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2014	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €		
(Minder) Erträge:					
(Mehr) Erträge:					
(Minder) Aufwendungen:					
(Mehr) Aufwendungen:	111020.5431008	sonstige Geschäftsaufw.	-606.500,00	Abriss+Kosten für Gutachterin	
(Mehr) Aufwendungen:	111020.5489000	sonstige bes. ordentl. Aufw.	-14.994,00	KWL	
(Mehr) Aufwendungen:	111029000.5711000	Abschr. auf Sachanlagen/Abgangsverlust	-1.984,00	davon Afa 2645 Abgangsverlust 3.307 €	geplant 2014 3968 € und 2015 1.986 €
		Saldo Ergebnisplan	-623.478,00		

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:	111020.7431008	sonst. Gesch.auszahlungen	606.500,00
(Mehr) Auszahlungen:	111020.7489000	sonstige bes. ordentl. Ausz.	14.994,00
		Saldo Finanzplan	621.494,00

Die Anschaffungskosten für die Heizungsanlage zur Wärmeversorgung der Häuser IV und V werden aus Bauunterhaltungsmitteln des FB 5 finanziert. Die Höhe der Kosten wird zur Zeit ermittelt. Die lfd. Betriebskosten trägt der Mieter.

Geschäftsbesorgungsvertrag für den Rückbau des Priwall Krankenhauses

Zwischen der

Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften,
Fischstraße 1-3, 23552 Lübeck
- im folgenden –Hansestadt– genannt –

und

KWL GmbH,
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck,
vertreten durch den Geschäftsführer Dirk Gerdes
- im folgenden – KWL – genannt –

Präambel

Aufgrund von erhöhter Einsturzgefahr muss das ehemalige Krankenhaus auf dem Priwall, Mecklenburger Landstraße 49-51/55-59, kurzfristig in Teilen rückgebaut werden. Grund für die Eile sind Fledermausvorkommen, die einen Abriss ggfls. nur zwischen Mitte August und Ende September zulassen. Da andere für die Vornahme des Abrisses in Frage kommende städtische Bereiche keine ausreichenden freien Kapazitäten haben, wird die KWL mit der Steuerung und Koordinierung des Rückbaus beauftragt.

§ 1
Gegenstand

Die KWL plant, beauftragt und koordiniert im Namen und auf Rechnung der Hansestadt Lübeck den Rückbau der Häuser I, II und III des früheren Priwall Krankenhauses.
Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben:

- Stellung des Abbruchantrages
- Vergabevorbereitung weiterer Planungen (Schadstoffkataster) und der Rückbauleistungen
- Projektsteuerung für die Abbruchmaßnahme
- Planung und Ausschreibung einer neuen Heizungsanlage zur Wärmeversorgung der Häuser IV und V (Magazin der Stadtbibliothek)

Das Grundstück ist nach Durchführung des Abbruchs eingeebnet herzurichten und an den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zu übergeben. Etwaige erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen des Grund und Bodens sind vorher mit der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

KWL holt zusätzlich zu den Häusern I-III auch für Haus VI, Mecklenburger Landstraße 39, eine Abbruchgenehmigung ein. Die Lage der Gebäude ergibt sich aus dem beigefügten Plan.

Die KWL bereitet die Beauftragung der erforderlichen Leistungen Dritter nach Maßgabe des Vergaberechts für die Hansestadt vor. Dazu gehören das Schadstoffkataster, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Rückbauarbeiten und die eigentlichen Rückbauarbeiten.

Das Vorhaben ist unmittelbar nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb der Vertragslaufzeit abzuschließen.

§ 2
Vergütung

Die KWL erhält hierfür auf Basis eines Stundennachweises pro Stunde für einen Projektleiter 70,- € zzgl. MwSt. und für den kaufmännischen Leiter 90,- € pro Stunde. Die Vergütung wird nach Abschluss des Auftrags zur Zahlung fällig. Die Kosten für die Vergütung der KWL werden auf 12.600,- € begrenzt. Sollte die KWL absehen können, dass die dabei angesetzten 180 Stunden zur Abarbeitung nicht ausreichen, muss eine Nachbeauftragung mit der Hansestadt vereinbart werden.

Im Falle eines Nichtabrisses aufgrund nicht absehbarer Gründe erhält die KWL trotzdem den entstandenen Aufwand vergütet. Die Vergütung ist innerhalb von 2 Wochen nach Rechnungsstellung auf folgendes Konto bei der KWL zu zahlen:

Volksbank Lübeck
BIC GENODEF1HLU
IBAN DE792309 0142 0005 1944 15

§ 3
Kosten

Die externen Kosten für die Beauftragung von Dritten im Rahmen der Durchführung des Auftrages, welche geschätzt bei zusammen ca. 600.000,- € inkl. MwSt. liegen werden, werden von der Hansestadt nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen durch die KWL unmittelbar an Dritte direkt bezahlt. Die KWL übernimmt keine Finanzierungsaufgaben.

Sollten wesentliche Kostenüberschreitungen absehbar werden, hat die KWL die Hansestadt Lübeck unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§ 4
Vertragslaufzeit

Der Vertrag wird auf 7 Monate befristet abgeschlossen. In diesem Zeitraum sind die Aufgaben des Vertrages von der KWL zu erledigen.

Lübeck, den	Lübeck, den
_____	_____
Hansestadt Lübeck Bereich Wirtschaft und Liegenschaften	KWL GmbH