



Vorsitzende/r: Dr. Burkhard Eymer  
Sachbearbeiter/in: Heike Blankenburg  
Telefon: (04502 - 804 - 130)  
Telefax: (04502 - 804 - 109)  
E-Mail: (heike.blankenburg@luebeck-tourismus.de)  
**Lübeck, den 30. Dezember 2014**

Hansestadt Lübeck, 23539 Lübeck

An die Mitglieder des  
Wirtschaftsausschusses und Ausschuss  
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

## EINLADUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 11. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lade ich Sie herzlich ein.

---

**Termin: 12.01.2015, 16:30 Uhr**

**Ort: Großer Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsfordter Allee 2- 6, 23560 Lübeck,**

---

Für die Vorbesprechung stehen die Konferenzräume vor dem Sitzungssaal (links SPD, rechts CDU) zur Verfügung.

## Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1. Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung**
  - 1.1. Verpflichtung von nicht der Bürgerschaft angehörenden Ausschussmitgliedern
  - 1.2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
  - 1.3. Anträge und Beschlüsse zur Tagesordnung
- 2. Niederschrift Nr. 10 vom 10.11.2014 - öffentlicher Teil**

### **3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**

#### 3.1. Einzelhandelsentwicklung

- 3.1.1. Bebauungsplan 22.55.09 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum - sowie Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd - Aufstellungsbeschlüsse (5.610) **VO/2014/02218**  
*Vorlage - Vorberatung Einzelhandelsbegleitausschuss*

- 3.2. Neues Kreuzfahrtterminal  
*mündlich durch LHG mbH und LHG SG mbH*

### **4. Berichte**

- 4.1. LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus: Zukunftsstrategie des internationalen Lübeckmarketing (im Rahmen der Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020plus) **VO/2014/02209**

### **5. Beschlussvorlagen**

- 5.1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck 2012 **VO/2014/01796**  
*vertagt in der Sitzung des WiA & KBT-A am 10.11.2014 (liegt bereits vor)*

- 5.2. Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: "Lübeck 2030" **VO/2014/01797**  
*vertagt in der Sitzung des WiA & KBT-A am 10.11.2014 (liegt bereits vor)*

- 5.3. Annahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung für den "Lübecker Eiszauber" **VO/2014/02212**

### **6. Anträge von Ausschussmitgliedern**

- 6.1. AM Dr. Burkhard Eymer: Jährliches Hansefestival **VO/2014/01327**  
*vertagt in der Sitzung des WiA & KBT-A am 10.11.2014 (liegt bereits vor)*

### **7. Verschiedenes**

## Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.

- 8. Niederschrift Nr. 10 vom 10.11.2014 - nicht öffentlicher Teil**
- 9. Anfragen / Antworten / Mitteilungen**
  - 9.1. Einzelhandelsentwicklung
  - 9.2. Vorstellung der Saisonplanung Travemünde 2015  
*mündlich durch LTM GmbH*
- 10. Beschlussvorlagen**
  - 10.1. Verkauf eines Grundstücks in Travemünde, Am Fahrenberg **VO/2014/01858**  
*vertagt in der Sitzung des WiA & KBT-A am 10.11.2014*  
*(liegt bereits vor)*
  - 10.2. Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes **VO/2014/02197**
- 11. Verschiedenes**

## Öffentlicher Teil:

- 12. Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Mit freundlichen Grüßen

*gez. Dr. Burkhard Eymmer*

---

gez. Dr. Burkhard Eymmer  
(Vorsitzende/r)



► **Nr. VO/2014/02218**  
**öffentlich**

**Lübeck, 17.12.2014**

## **Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung**

**Bearbeitung:** Katharina Belchhaus (E-Mail: [katharina.belchhaus@luebeck.de](mailto:katharina.belchhaus@luebeck.de) Telefon: 122-6110)

## **Bebauungsplan 22.55.09 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum - sowie Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd - Aufstellungsbeschlüsse (5.610)**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
12.01.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
19.01.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Grundstück des Einkaufszentrums CITTI-Park, gelegen an der Straße Herrenholz 14 und im beiliegenden Übersichtplan (Anlage 1) dargestellt, wird der Bebauungsplan 22.55.09 – Änderung des Bebauungsplans 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum - aufgestellt. Zudem wird für das Grundstück Herrenholz 6, ebenfalls dargestellt im beiliegenden Übersichtplan (Anlage 1) der Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplans 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd - aufgestellt. Beide Bebauungspläne werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen durch die Reduzierung von Verkaufsflächen am Standort Herrenholz 6 zusätzliche Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum CITTI-Park ermöglicht werden sowie die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente im Einkaufszentrum geändert werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuerung  
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis: Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung der Bebauungspläne vorgebracht.

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB 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 den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

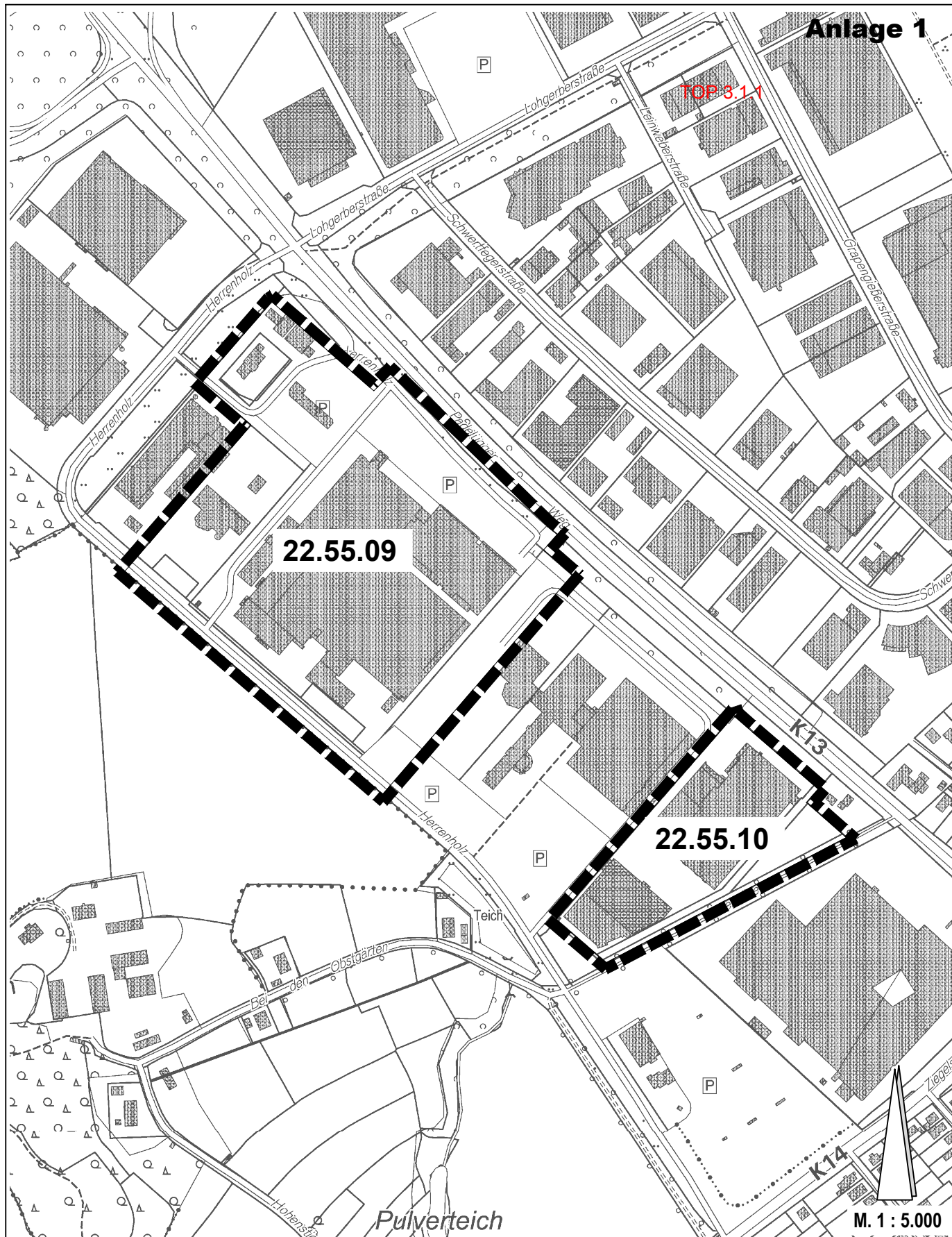
**Begründung:**

siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen 22.55.09 und 22.55.10
- 2 Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen 22.55.09 und 22.55.10
- 3 Einzelhandelsgutachten

Senator/in F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN DER BEBAUUNGSPLÄNE  
22.55.09 - ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.08 - HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM  
UND  
22.55.10 - ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.01 - GEWERBE GEBIET HERRENHOLZ SÜD

█ █ █ █ █ Grenzen Plangeltungsbereiche

**Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen für den  
Bebauungsplan 22.55.09 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.08 -  
Herrenholz Einkaufszentrum –  
sowie für den  
Bebauungsplan 22.55.10 – Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewer-  
begebiet Herrenholz Süd -**

## **1. Einleitung**

Die aufzustellenden Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 werden beide als unselbstständige Änderungsbebauungspläne aufgestellt.

Der Änderungsbebauungsplan 22.55.09 soll den qualifizierten Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum – ändern, der im November 2013 als Satzung beschlossen worden ist, vgl. VO/2013/00963 (Rechtskraft 2014).

Der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 soll den 1974 aufgestellten qualifizierten Bebauungsplan 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – ändern, der hinsichtlich der Art der Nutzung zuletzt 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 geändert wurde. Der hiermit aufzustellende Änderungsbebauungsplan 22.55.10 soll den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 von 2003 aufheben und ersetzen. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes 22.55.05 in seinen Geltungsbereich die Festsetzungen zur Art der Nutzung des vorangehenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.02 von 1998 wieder aufleben würden, wird der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 darüber hinaus auch das Außerkrafttreten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 zum Inhalt haben.

Die Aufstellung der beiden Änderungsbebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 stehen in einem bedingendem Zusammenhang, da für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (CB Mode) reduziert werden sollen. Beide aufzustellenden Änderungsbebauungspläne beschränken sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung.

### **1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 entspricht dem Geltungsbereich des zu ändernden Ursprungsbebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum – von 2014. Das Gebiet des Einkaufszentrums befindet sich südwestlich des Padelügger Weges, im Westen und Süden wird es durch die Straße Herrenholz begrenzt. Es umfasst das Gebiet des CITTI-Park-Einkaufszentrums mit einer Fläche von ca. 10,2 ha.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans 22.55.10 entspricht dem Geltungsbereich des zu ersetzenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.05 von 2003. Er ändert jedoch nur eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebietes Herrenholz Süd – von 1974. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Padelügger Weges und nördlich der Eichenallee. Die Fläche der von der beabsichtigten Planänderung betroffenen Grundstücke beträgt insgesamt ca. 2,8 ha.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung**

Anlass der Bebauungsplanänderungen ist die geplante Verlagerung von 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Obergeschoss des CB-Modemarktes in den CITTI-Park.

Darüber hinaus sollen die Verkaufsflächen für Fahrräder und Elektroartikel reduziert werden und durch eine in gleicher Größe vorgenommene Erhöhung der ebenfalls innenstadtrelevanten Sortimente

- Bekleidung / Schuhe,
- Hausrat / Geschenkartikel,
- Spielwaren sowie
- Lebensmittel

ersetzt werden.

Ferner ist das Anliegen zu prüfen, ob für das Warenhaus CITTI-Markt im CITTI-Park die Einbeziehung in das System der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen entfallen kann, um diesem Markttyp eine größere Unabhängigkeit und Flexibilität bei der Disponierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Für diese angestrebten Veränderungen der Verkaufsflächenobergrenzen soll der Bebauungsplan 22.55.08 durch den aufzustellenden Bebauungsplan 22.55.09 geändert werden. Hiermit in Bezug auf die erforderliche Zentrenverträglichkeit verbunden soll der Bebauungsplans 22.55.05 von 2003 ersetzt werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Bebauungsplanänderungen werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Obwohl die Grundflächen über 20.000 m<sup>2</sup> liegen, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

Geändert werden die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und neu die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses. Alle anderweitigen Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.08 und 22.55.01 bleiben weiterhin bestehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt, u.a. da von einem starken Interesse einiger Nachbarstädte / -kommunen ausgegangen werden kann und das Konfliktpotenzial über diesen Beteiligungsschritt erkundet werden soll.

Da die 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung zentrenverträglich dem CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass die Änderung des Bebauungsplans 22.55.01 zuerst und dem zeitlich nachfolgend die Änderung des 22.55.08 beschlossen wird. Daher ist ein paralleles Verfahren der beiden Bebauungspläne bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Im Gebiet der Bebauungsplanes 22.55.08 und dementsprechend auch des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 befindet sich das CITTI-Park-Einkaufszentrum mit seinen bis zu viergeschossigen Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. Zurzeit werden großflächige Erweiterungen an den Gebäuden durchgeführt.

Die Gesamt-Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist mit dem Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum - aus dem Jahre 2014 auf maximal 34.300 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Im Einzelnen sind folgende Sortimente zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| • Bekleidung inkl. Babybekleidung Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires   | max. 8.200 m <sup>2</sup>  |
| • Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)  | max. 1.680 m <sup>2</sup>  |
| • Fahrräder (inkl. Zubehör)   | max. 1.800 m <sup>2</sup>  |
| • Spielwaren / Hobbybedarf  | max. 1.900 m <sup>2</sup>  |
| • Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien   | max. 1.880 m <sup>2</sup>  |
| • Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik                           | max. 5.950 m <sup>2</sup>  |
| • Bücher, Schreibwaren  | max. 1.120 m <sup>2</sup>  |
| • Uhren, Schmuck  | max. 550 m <sup>2</sup>    |
| • Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel / Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | max. 10.780 m <sup>2</sup> |

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Sportgroßgeräte,
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat),
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör,
- Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel),
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 befindet sich ein Geschäftsgebäude mit drei Einzelhandelsbetrieben CB-Mode, Hess Schuhe und Inter Sport.

In diesem Geltungsbereich mit der Festsetzung Sondergebiet wurde 2003 mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.05 die Art der baulichen Nutzung ergänzt, um die Erweiterung des vorhandenen Betriebes CB Mode zu ermöglichen. Neben der Definition von zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Randsortimenten wurde

*„ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. bis zu 5.900 m<sup>2</sup> BGF“*

für zulässig erklärt (Teil B - Text -, Ziffer 1.1.3 der fünften Änderung).

Der 22.55.05 ist ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“, der lediglich die Art der zulässigen Nutzung regelt.

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.55.01 von 1974.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in beiden Änderungsgebieten über die Straße Herrenholz gesichert.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen der Änderungsbebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 befinden sich in privatem Eigentum.

## 3. Übergeordnete Planungen

Die Änderungs-Geltungsbereiche sind im **Flächennutzungsplan** der Hansestadt Lübeck als „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe“ dargestellt. Die Darstellung deckt die geplanten Änderungen ab.

Im Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** sind beide Gebiete frei von Maßnahmen, lediglich in der Eichenallee und an der Straße Herrenholz sind schützenswerte Alleen dargestellt.

Wesentliche Ziele des **Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes** von 2011 (Zentrenkonzept) sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Der Standort Herrenholz ist im Zentrenkonzept 2011 als Sonderstandort regionaler Bedeutung klassifiziert. Dieser Standort ist zwar kein zentraler Versorgungsbereich, dennoch können hier unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Bebauungsplanänderungen eine weitere Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen durch Reduzierung von Verkaufsflächen am Standort Herrenholz 6 zusätzliche Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum CITTI-Park ermöglicht werden sowie die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente im Einkaufszentrum geändert werden. Weiterhin wird die eigenständige Festsetzung eines SB-Warenhauses geprüft.

Die Veränderungen im Einzelnen:

- Vom Standort CB-Mode werden 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum verlagert. Der Eigentümer des CB-Mode-Standortes ist bereit, per Vertrag auf die o.g. Verkaufsfläche zu verzichten. Der Vertrag muss vor Abschluss der B-Plan-Verfahren vorliegen.

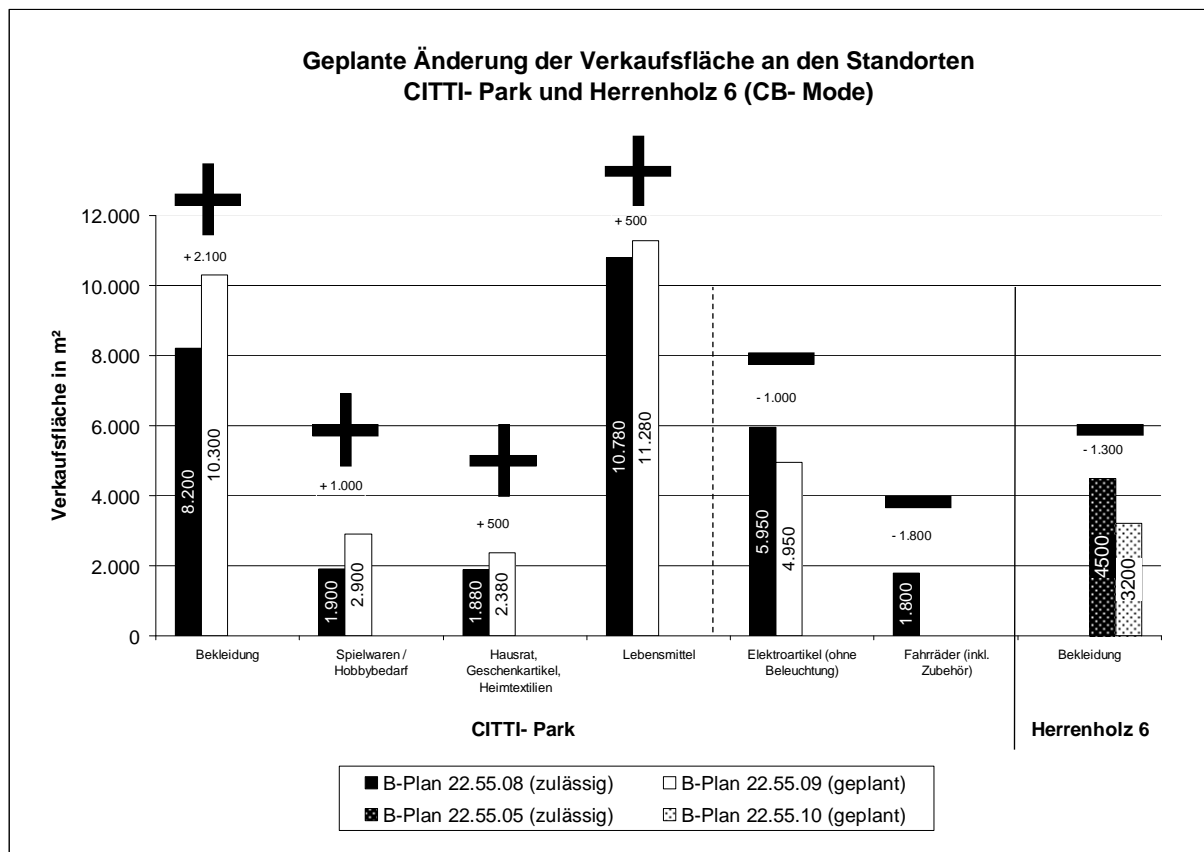
Mit der Verlagerung um 1.300 m<sup>2</sup> des Sortiments Bekleidung erfolgt eine wirtschaftliche Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park. Das Sortiment „Bekleidung“ soll im Einkaufszentrum dabei insgesamt um 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht werden, die übrigen 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung sollen als neue Verkaufsflächen für dieses Sorti-

ment am Standort ermöglicht werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums erhöht sich um 1.300 m<sup>2</sup> von 34.300 m<sup>2</sup> auf 35.600 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich reduziert sich die Verkaufsfläche im Gebiet der 10. Änderung um 1.300 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche am Standort Herrenholz wird somit insgesamt nicht verändert.

- Im CITTI-Park Einkaufszentrum sind folgende Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen geplant (siehe Abbildung):

- Bekleidung / Schuhe plus 2.100 m<sup>2</sup> auf 10.300 m<sup>2</sup> (davon 1.300 m<sup>2</sup> von „CB-Mode“)
- Hausrat / Geschenkartikel plus 500 m<sup>2</sup> auf 2.380 m<sup>2</sup>
- Spielwaren plus 1.000 m<sup>2</sup> auf 2.900 m<sup>2</sup>
- Lebensmittel plus 1.500 m<sup>2</sup> auf 11.280 m<sup>2</sup>
- Fahrräder minus 1.800 m<sup>2</sup> auf 0 m<sup>2</sup>
- Elektroartikel minus 1.000 m<sup>2</sup> auf 4.950 m<sup>2</sup>

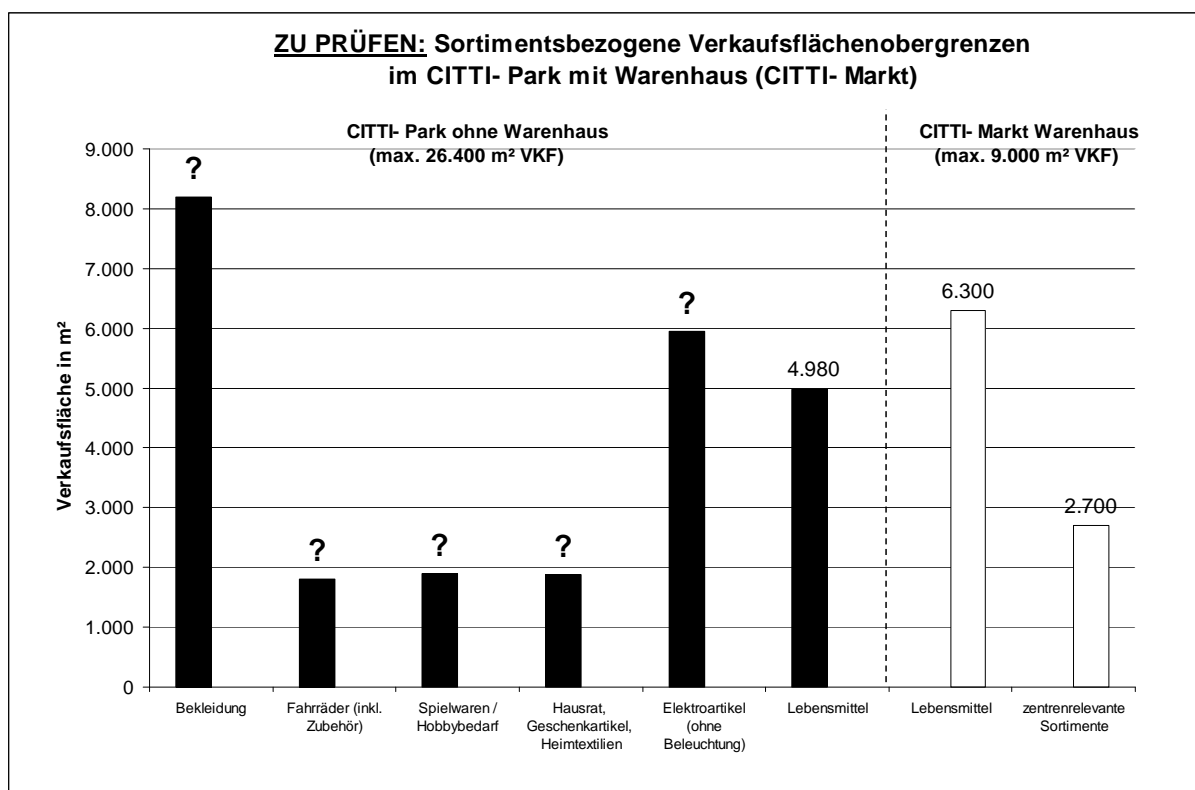
Die Veränderungen sind u.a. aufgrund aktuell auslaufender Mietverträge des Fahrrad-Fachmarktes und des Media-Marktes gewünscht und umsetzbar.



Um gegenüber den derzeit geltenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, an die sich alle betrieblichen Verkaufsflächen im CITTI-Park halten müssen, eine größere Flexibilität der Sortimente für das vorhandene Warenhaus zu ermöglichen, soll das SB-Warenhaus CITTI-Markt mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und etwa 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Gastronomie als eigenständiger Betriebstyp festgesetzt werden. In diesem SB-Warenhaus sollen auf 70 % und somit auf ca. 6.300 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente, also z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen etc., zugelassen werden. Auf den übrigen 30 % der Verkaufsfläche also auf ca. 2.700 m<sup>2</sup> sollen zentrenrelevante Sortimente ohne spezifische Sortimentszuteilung angeboten werden können.

Im gültigen Bebauungsplan 22.55.08 von 2014 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesamt mit 10.780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Sie werden u.a. derzeit von den Betrieben CITTI-Markt, einem Discounter und einem Drogeriemarkt genutzt.

Die im Warenhaus CITTI-Markt angebotenen zentrenrelevanten Sortimente müssen sich nach derzeit geltendem Bebauungsplan in das Gesamtgefüge der ermittelten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen des CITTI-Parks einfügen. Dies ist zukünftig nicht mehr gewollt, d.h. die 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Warenhaus CITTI-Markt sollen frei disponiert werden können (siehe Abbildung<sup>1</sup>).



Mit der geplanten Festsetzung eines SB-Warenhauses soll dabei die geplante Gesamtverkaufsfläche von 35.600 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

#### 4.1 Prüfung der Verträglichkeit

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen hat das Büro Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL im Mai 2014 gutachterlich bewertet und bestätigt (Anlage 3).

Um eine fundierte Grundlage für die Bewertung des Zustandes der Innenstadt zu erhalten, hat die Hansestadt Lübeck 2014 ein Innenstadtmonitoring vorgelegt. Von der Empfehlung bis zum nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zuzulassen, kann unter der Bedingung abgewichen werden, wenn am gleichen Standort oder woanders Einzelhandelsflächen mindestens in der gleichen Größe wegfallen (vgl. Ergänzungsantrag zu TOP 8.1 / VO 2014 / 00803 Einzelhandelsmonitoring). Diese Bedingung ist mit vorliegend geplanten Änderungen als erfüllt zu beurteilen.

<sup>1</sup> Die in der Grafik aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente dienen beispielhaft der Veranschaulichung

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund des § 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BG Bl. I S 954).

### **6.2 Fachgutachten**

Für die Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner ein Gutachten erstellt (Anlage 3). Für die gewünschte Festsetzung SB-Warenhaus liegt noch keine gutachterliche Betrachtung vor.

Da am Standort CITTI-Park eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze um 1.300 m<sup>2</sup> erfolgt sowie die Verkaufsflächenobergrenzen von vergleichsweise attraktiveren Sortimenten erhöht werden, werden gutachterliche Stellungnahmen zu möglichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen und auf die Lärmbelastungen eingeholt.

Lübeck, den 19.12.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 Be  
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck



Dr. Lademann & Partner  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Der Citti-Park in der Hansestadt Lübeck als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen/raumordnerischen  
Auswirkungen



im Auftrag der KWL GmbH  
Hamburg, Mai 2014



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Der Citti-Park in der Hansestadt Lübeck als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen/raumordnerischen  
Auswirkungen

Projektnummer: 14DLP1608  
Exemplarnummer: Entwurfsfassung

Projektleitung: Boris Böhm  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Michael Schmidt

im Auftrag der  
**KWL GmbH**  
Falkenstraße 11  
23564 Lübeck

erarbeitet durch  
**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	VI
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>6</b>
2.1	Vorhabenkonzeption	6
2.2	Mikrostandort	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts Lübeck</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen	17
4.2	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Periodischer Bedarf	18
4.3	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Bekleidung/Schuhe/Accessoires	21
4.4	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Uhren/Schmuck	24
4.5	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	26
4.6	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Sport/Camping	29
4.7	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Spielwaren/Hobbybedarf	32
4.8	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Bücher/Schreibwaren	35
4.9	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	38



4.9.1	Lübecker Innenstadt	38
4.9.2	Bad Oldesloe	43
4.9.3	Mölln	45
4.9.4	Grevesmühlen	47
4.9.5	Ratzeburg	49
4.9.6	Ahrensburg	51
4.9.7	Eutin	53
4.9.8	Neustadt i.H.	54
4.9.9	Bad Segeberg	57
4.9.10	Bad Schwartau	59
4.9.11	Reinfeld	61
4.9.12	Stockelsdorf	63
<b>5</b>	<b>Marktposition des Vorhabens</b>	<b>65</b>
5.1	Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	65
5.2	Marktanteils- und Umsatzprognose	70
<b>6</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>74</b>
6.1	Periodischer Bedarf	74
6.1.1	Vorbemerkungen	74
6.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen	75
6.3	Aperiodischer Bedarf	77
6.3.1	Methodik	77
6.3.2	Vorbemerkungen	79
6.4	Umverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires	81
6.5	Umverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck	83
6.6	Umverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	85
6.7	Umverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren	87
6.8	Umverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf	89
6.9	Umverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping	91
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>93</b>



7.1	Zu den Bewertungskriterien	93
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	96
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	97
7.3.1	Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im periodischen Bedarf	97
7.3.2	Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im aperiodischen Bedarf	98
7.3.2.1	Innenstadt Lübeck	100
7.3.2.2	Stadtteilzentren im Lübecker Stadtgebiet	101
7.3.2.3	Sonderstandorte im Lübecker Stadtgebiet	104
7.3.2.4	Umlandzentren	105
7.4	Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	108
7.5	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	110
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>112</b>

---



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Zulässige Sortimente und Verkaufsflächen gemäß B-Plan 22.55.08	1
■ Abbildung 2: Mikrostandort CITTI-Park Lübeck	8
■ Abbildung 3: Lage im Raum	11
■ Abbildung 4: Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf	20
■ Abbildung 5: Innenstadt Lübeck – Breite Straße	39
■ Abbildung 6: Innenstadt Lübeck – Altstadtstrukturen	40
■ Abbildung 7: Innenstadt Bad Oldesloe – Mühlenstraße	43
■ Abbildung 8: Innenstadt Mölln – Hauptstraße	45
■ Abbildung 9: Innenstadt Grevesmühlen – Wismarsche Straße	47
■ Abbildung 10: Innenstadt Ratzeburg – Marktplatz	49
■ Abbildung 11: Innenstadt Ahrensburg – City Center Ahrensburg in der Klaus-Groth-Straße	51
■ Abbildung 12: Innenstadt Eutin – Warenhaus LMK	53
■ Abbildung 13: Innenstadt Neustadt i.H. – Warenhaus eska	55
■ Abbildung 14: Innenstadt Bad Segeberg - Kirchstraße	57
■ Abbildung 15: Innenstadt Bad Schwartau – Markttwiete	59
■ Abbildung 16: Innenstadt Reinfeld – Paul-von-Schoenaich-Straße	61
■ Abbildung 17: Ortskern Stockelsdorf	63
■ Abbildung 18: Einzugsgebiet des Vorhabens	67
■ Abbildung 19: Huff-Modell	78
■ Abbildung 20: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires im Lübecker Stadtgebiet	81
■ Abbildung 21: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires in den Umlandzentren	82



- Abbildung 22: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck im Lübecker Stadtgebiet 83
- Abbildung 23: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck in den Umlandzentren 84
- Abbildung 24: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel im Lübecker Stadtgebiet 85
- Abbildung 25: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel in den Umlandzentren 86
- Abbildung 26: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren im Lübecker Stadtgebiet 87
- Abbildung 27: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren in den Umlandzentren 88
- Abbildung 28: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf im Lübecker Stadtgebiet 89
- Abbildung 29: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf in den Umlandzentren 90
- Abbildung 30: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping im Lübecker Stadtgebiet 91
- Abbildung 31: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping in den Umlandzentren 92



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Zu prüfende Verkaufsflächenveränderungen gegenüber dem status quo	7
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
■ Tabelle 3: Arbeitslosenquoten	14
■ Tabelle 4: Pendlerzahlen	14
■ Tabelle 5: Tourismusentwicklung in Lübeck im Vergleich	15
■ Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets	18
■ Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Bekleidung/Schuhe/Accessoires)	21
■ Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Bekleidung/Schuhe/Accessoires)	22
■ Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Uhren/Schmuck)	24
■ Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Uhren/Schmuck)	25
■ Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel)	26
■ Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel)	27
■ Tabelle 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Sport/Camping)	29
■ Tabelle 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Sport/Camping)	30
■ Tabelle 15: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Spielwaren/Hobbybedarf)	32



■ Tabelle 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Spielwaren/Hobbybedarf)	33
■ Tabelle 17: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Bücher/Schreibwaren)	35
■ Tabelle 18: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Bücher/Schreibwaren)	36
■ Tabelle 19: Kundenpotenzial des Vorhabens	68
■ Tabelle 20: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	69
■ Tabelle 21: Marktanteile des Erweiterungsvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	71
■ Tabelle 22: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens	72
■ Tabelle 23: Gegenüberstellung der Umsätze von CBMode und CITTI-Park	73
■ Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfs	75



## 1 Einführung

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung vom 28.11.2013 den Satzungsbeschluss zum B-Plan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum mit großer Mehrheit gefasst und damit den Weg für die Erweiterung des im süd-westlichen Lübecker Stadtgebiet, unmittelbar an der BAB 1 gelegenen, CITTI-Parks freigemacht.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums ist gemäß dem B-Plan auf 34.300 qm (ohne Gastronomie, Dienstleister) festgesetzt. Im Einkaufszentrum sind danach folgende Sortimente am Standort zulässig:

a) <u>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</u> mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:	
• Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	max. 8.200 qm
• Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)	max. 1.680 qm
• Fahrräder (inkl. Zubehör)	max. 1.800 qm
• Spielwaren / Hobbybedarf	max. 1.900 qm
• Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien	max. 1.880 qm
• Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik	max. 5.950 qm
• Bücher, Schreibwaren	max. 1.120 qm
• Uhren, Schmuck	max. 550 qm
• Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	max. 10.780 qm
b) <u>Nichtzentrenrelevante Sortimente:</u>	
• Antiquitäten (Möbel),	
• Möbel (inkl. Matratzen),	
• Sportgroßgeräte,	
• Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat),	
• Farben, Lacke,	
• Tapeten,	
• Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,	
• Fliesen, Sanitärwaren,	
• Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),	
• Werkzeuge, Eisenwaren,	
• Kfz-Zubehör,	
• Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel),	
• Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),	
• Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),	
• Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie	
• Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).	

Abbildung 1: Zulässige Sortimente und Verkaufsflächen gemäß B-Plan 22.55.08



Die CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG plant gegenüber der genehmigten Erweiterung jedoch eine Flexibilisierung des Baurechts in folgenden Bereichen:

- Der Fahrrad-Fachmarkt BOC wird seinen 2015 auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern und vermutlich einen neuen Standort an der Lohmühle beziehen. Eine erneute Belegung der 1.800 qm großen Verkaufsfläche durch einen Fahrradfachmarkt-Betreiber ist unwahrscheinlich. Insofern wird angestrebt, die Fläche aufzuteilen und mit 800 qm durch das Sortiment Bekleidung, mit 500 qm durch das Sortiment Hausrat/GPK und mit 500 qm durch das Segment Periodischer Bedarf zu belegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass BOC bereits heute Funktionstextilien und -schuhe sowie Outdoor-Artikel in größerem Umfang auf der Fläche verkauft (ca. 50 %).
- Bedingt durch die Ansiedlung von Saturn am IKEA-Standort wird Media Markt seine Verkaufsfläche im Citti-Park um etwa 1.000 qm Verkaufsfläche reduzieren. Die frei werdenden Flächen sollen dem Sortiment Spielwaren/Hobby zugeordnet werden und damit eine Erweiterung des im Citti-Park ansässigen Toys"R"Us ermöglichen.
- Der Eigentümer des CB-Mode Standorts (Herrenholz 6) im Nahumfeld des Citti-Parks ist bereit, auf 1.300 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung an seinem Standort zu verzichten und dies auch baurechtlich fixieren zu lassen. Es ist vorgesehen, diese 1.300 qm Verkaufsfläche für das Segment Bekleidung auf den Citti-Park zu übertragen.

Die angestrebte Flexibilisierung des Baurechts wird die im B-Plan 22.55.08 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Citti-Parks um das vom CB-Mode Standort übertragende Flächenkontingent in Höhe von 1.300 qm überschreiten. Für den gesamten Sonderstandort Herrenholz würde die Flexibilisierung des Baurechts jedoch flächenneutral zu bewerten sein. Allerdings würde zum einen eine Verschiebung innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente von Technik/Elektro und Fahrräder zu Bekleidung/Schuhe, Hausrat/GPK, Spielwaren sowie in Richtung des periodischen Bedarfs erfolgen. Zum anderen geht mit der Übertragung des Flächenkontingents vom Obergeschoss des CB-Mode Standorts in Richtung des Citti-Parks ein umsatzwirksamer Attraktivitätszuwachs der Flächen einher.

Der genehmigte Flächenumfang für die Erweiterung geht auf ein Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2011 zurück. Damals wurde davon ausgegangen, dass die Erweiterung zum Jahr 2013 in etwa zeitgleich mit der Eröffnung des IKEA-Standorts in Lübeck-Dänischburg umgesetzt sein wird. Aus unterschiedlichen Gründen hat sich die Genehmigungsreife des



Erweiterungsvorhabens jedoch zeitlich verschoben, so dass nunmehr eine Eröffnung des erweiterten CITTI-Parks in 2016 vorgesehen ist.

Damit haben sich die Rahmenbedingungen sowohl auf der Angebotsseite als auch auf der Nachfrageseite gegenüber der Begutachtung aus 2011 verändert, so dass eine gutachterliche Untersuchung über die prospektiven Auswirkungen der Flexibilisierung des Baurechts nicht losgelöst von der ursprünglichen Erweiterungsabsicht geprüft werden kann. Stattdessen wurde das Gesamtvorhaben der CITTI-Park-Erweiterung (bereits genehmigte Erweiterung + angestrebte Flexibilisierung) einer erneuten Verträglichkeitsuntersuchung zu den prospektiven Auswirkungen unterzogen. Folgende Veränderungen sind dabei insbesondere zu berücksichtigen gewesen:

- Einwohner- und Kaufkraftentwicklung in den letzten Jahren,
- Bestandsveränderungen an den Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsraum,
- Markteintritt des IKEA-Projekts in Lübeck-Dänischburg (Einrichtungshaus, Baumarkt und Shopping Center),
- Rückkauf der Flächen in Genin Süd durch die KWL (die Flächen in Genin Süd werden damit auch langfristig nicht als Einzelhandelsstandort entwickelt).

## 1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Verträglichkeitsgutachten aus 2011 mittels eines Prognoseverfahrens auf der Basis des sog. Huff-Modells ermittelt und bewertet. Dieses Huff-Modell ist auch bei der vorliegenden Untersuchung zum Tragen gekommen. Da gegenüber der Situation in 2011 jedoch maßgebliche Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite eingetreten sind, wurde das Huff-Modell an den entsprechenden Stellen modifiziert und aktualisiert. Folgende aktualisierende Untersuchungsschritte sind dafür notwendig gewesen:

- Aktualisierende Ermittlung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Lübeck (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);



- Aktualisierung der vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb der relevanten Untersuchungsstandorte<sup>1</sup> im Einzugsgebiet; Aktualisierende Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten;
- Überprüfung des Einzugsgebiets und aktualisierende Ermittlung des relevanten Nachfragepotenzials sowie der Nachfragebindung und -abflüsse im/aus dem Einzugsgebiet;
- Aktualisierende Vorhabenprognose zum erwartbaren Umsatzzuwachs und zu den Marktanteilszuwächsen; dabei wurde auch berücksichtigt, inwiefern die Übertragung der Flächen von CB-Mode auf den Citti-Park eine umsatzwirksame Attraktivitätssteigerung mit sich bringen wird und welche Umsatzveränderungen die ansonsten geplanten Flexibilisierungsabsichten gegenüber der Ursprungsplanung bedeuten.

Das bestehende Huff-Modell wurde anschließend um die neu erhobenen Daten sowie die modifizierte Vorhabenprognose aktualisiert und entsprechend neu modelliert. Mittels einer Wirkungsprognose konnten dann die ökonomischen Auswirkungen ermittelt werden, für die im Prognosezeitraum auch perspektivische Veränderungen der sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie Veränderungen der Angebotssituation einbezogen worden sind.

Abschließend erfolgte eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens. Im Mittelpunkt stand dabei die Interpretation der absatzwirtschaftlich ermittelten Wirkungen im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen.

Folgende Sekundär- und Primärerhebungen waren zur Bearbeitung der Aufgabenstellung durchzuführen:

- Aktualisierende Bestandserhebung an den relevanten Untersuchungsstandorten in den von der Erweiterung und Flexibilisierung betroffenen Sortimenten; dabei konnte auf umfassendes Datenmaterial aus den vorangegangenen Untersuchungen zurückgegriffen werden, welches lediglich aktualisiert werden musste;

<sup>1</sup> Zentrale Versorgungsbereiche in den Zentralen Orten sowie im Lübecker Stadtgebiet auch die Sonderstandorte. Die Auswahl der Untersuchungsstandorte erfolgt analog zu der Auswahl im Verträglichkeitsgutachten von 2011.



- umfangreiche Begehungen der relevanten Wettbewerbsstandorte sowie der Innenstädte und Nebenzentren zur Bewertung ihrer Leistungsfähigkeit;
- Sekundärerhebungen bzw. -aktualisierungen sowie -analysen von Daten des Statistikamts Nord und einschlägiger Institute zur Bevölkerungs-, Kaufkraft- und Erwerbspersonenentwicklung im zu erwartenden Einzugsgebiet des Vorhabens;

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2017 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Beschreibung des Vorhabens

---

### 2.1 Vorhabenkonzeption

Mit dem Satzungsbeschluss zum B-Plan 22.55.08 – Einkaufszentrum Herrenholz wurden im November 2013 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den CITTI-Park von den zuvor genehmigten maximal 25.700 qm Verkaufsfläche um 8.600 qm auf dann 34.300 qm zu erweitern. Die zulässigen Verkaufsflächen – sowohl für die Gesamtverkaufsfläche als auch in Bezug auf sortimentsseitige Obergrenzen – wurden auf Basis eines Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahre 2011 abgeleitet.

Diese genehmigte Erweiterung ist baulich jedoch noch nicht umgesetzt. Vielmehr haben sich seit November 2013 Verschiebungen in der Konzeption der Erweiterung ergeben, die in einer Änderung des B-Plans bzw. der darin getroffenen Festsetzungen münden sollen. Diese geplanten konzeptionellen Änderungen gegenüber der Genehmigung aus 2013 betreffen sowohl flächenneutrale Verschiebungen auf Sortimentsebene innerhalb des CITTI-Parks als auch eine Übertragung von Verkaufsflächen zwischen Standorten innerhalb des Gewerbegebiets Herrenholz.

Im Einzelnen sind folgende Flexibilisierungen vorgesehen:

- Die festgesetzten maximal 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder (inkl. Zubehör) sollen ersetzt werden durch
  - 800 qm Verkaufsfläche für Bekleidung (inkl. Babybekleidung), Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Accessoires,
  - 500 Verkaufsfläche qm für Hausrat, GPK, Geschenkartikel und
  - 500 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel/Frisörartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel.

Damit verbunden ist die Aufgabe von BOC zugunsten der Ansiedlung neuer oder der Erweiterung bestehender Betriebe aus den aufgeführten Branchen.

- Von den festgesetzten maximal 5.950 qm Verkaufsfläche für Foto/Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Telekommunikation, Computer, Optik sollen 1.000 qm Verkaufsfläche ersetzt werden durch Spielwaren/Hobbybedarf.



Damit verbunden ist eine Flächenreduzierung von Media Markt zugunsten einer Flächenerweiterung von Toys"R"Us.

- Vom im Nahumfeld gelegenen CB-Mode Standort sollen 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung (inkl. Babybekleidung), Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Accessoires auf den CITTI-Park übertragen werden.

Die Flächenübertragung soll auch für den CB-Mode Standort planungsrechtlich fixiert werden.

Für den gesamten Sonderstandort Herrenholz wirkt sich die Flexibilisierung des Baurechts flächenneutral aus. Allerdings finden Verschiebungen innerhalb der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente statt. Bezogen auf das Einkaufszentrum CITTI-Park würde sich der Spielraum im Segment der zentrenrelevanten Sortimente infolge der Übertragung des Baurechts von CB-Mode auf den CITTI-Park vergrößern. Auch die maximale Gesamtverkaufsfläche würde aufgrund der Übertragung des Baurechts von CBMode von 34.300 qm auf 35.600 qm ansteigen.

Daraus ergibt sich folgender Prüfgegenstand:

Verkaufsflächenstruktur des Erweiterungsvorhabens (inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm (genehmigte Erweiterung)	Verkaufsfläche in qm (Flexibilisierung)	Verkaufsfläche in qm (Prüfgegenstand)
Periodischer Bedarf (inkl. Parfümeriewaren)	1.000	500	1.500
Bekleidung/Schuhe/Accessoires*	5.000	2.100	7.100
Spielwaren/Hobbybedarf	400	1.000	1.400
Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	500	500	1.000
Sportbedarf/Camping	600	-	600
Fahrräder/Zubehör	-	-1.800	-1.800
Uhren/Schmuck	400	-	400
Bücher/Schreibwaren	700	-	700
Elektro	-	-1.000	-1.000
<b>Gesamt (Einzelhandel)</b>	<b>8.600</b>	<b>1.300</b>	<b>9.900</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Davon sollen 1.300 qm VK vom CBMode-Standort auf den CITTI-Park übertragen werden.			

Tabelle 1: Zu prüfende Verkaufsflächenveränderungen gegenüber dem status quo

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung ist das Gesamtvorhaben (genehmigte Erweiterung + Flexibilisierung des Baurechts) zu prüfen. Danach beläuft sich der Erweiterungsumfang auf insgesamt 9.900 qm Verkaufsfläche, wovon jedoch 1.300 qm vom CBMode-Standort auf den CITTI-Park übertragen werden soll.



## 2.2 Mikrostandort

Der CITTI-Park befindet sich am südwestlichen Stadtausgang Lübecks im zum Stadtteil Buntekuh gehörigen Gewerbegebiet Herrenholz. Im Nordwesten schließt sich unmittelbar die BAB 1 an den Standort an, eine Sichtanbindung von der BAB 1 besteht jedoch nicht.

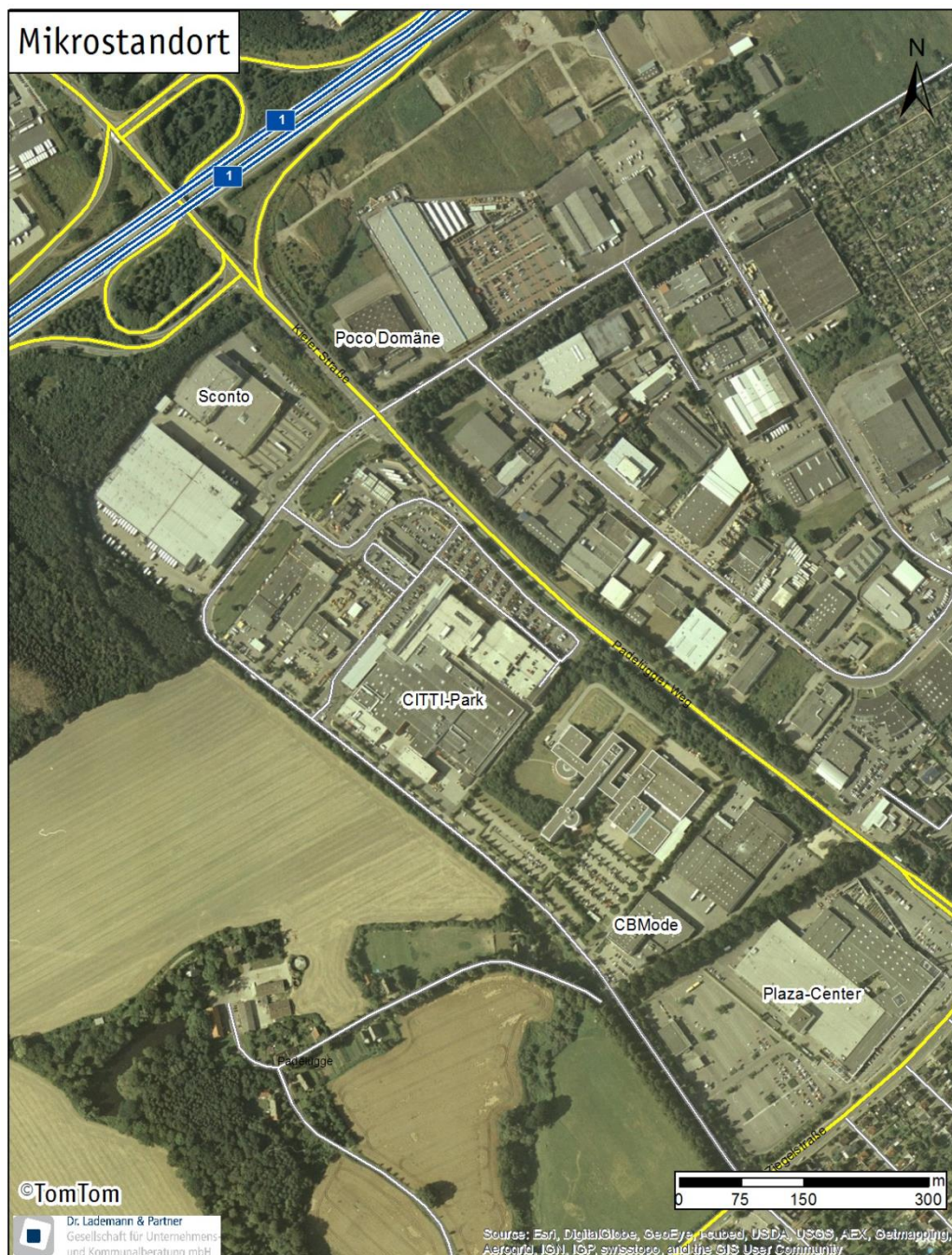


Abbildung 2: Mikrostandort CITTI-Park Lübeck



Die verkehrliche Erreichbarkeit des CITTI-Parks ist als sehr gut zu bewerten. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Anschlussstelle Lübeck-Moisling der BAB 1 ist der CITTI-Park insbesondere vom Lübecker Umland zwischen Hamburg und der Lübecker Bucht aus bequem zu erreichen. Das nahe gelegene Autobahnkreuz Lübeck sichert zudem die zügige Anbindung des Vorhabenstandorts über die BAB 20 aus Richtung Bad Segeberg und Wismar. Die innerstädtische Anbindung erfolgt vor allem über die B 75 (Poggenpohl, Hamburger Straße, Moislinger Allee), die K 14 (Ziegelstraße) und die K 13 (Buntekuhweg, Geniner Dorfstraße), worüber der Standort insbesondere von den südwestlichen Stadtteilen Lübecks sehr gut erschlossen werden kann. Die Zufahrt auf das Areal erfolgt über die Straße Herrenholz. Eine sich direkt am CITTI-Park befindliche Bushaltestelle, die von einer in die Innenstadt führenden Buslinie bedient wird, sichert die Anbindung an den ÖPNV.

Aktuell fungieren neben dem CITTI-SB-Warenhaus vor allem die Fachmärkte Media Markt (Elektronik), Intersport (Sportartikel) und Toys“R“uS (Spielwaren) als Magnetbetriebe. Insgesamt umfasst das Center knapp 40 Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 26.000 qm. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Filialisten mittleren Angebots- und Preisniveaus, die schwerpunktmäßig nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Sortimente führen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche dient dazu, neue Mieter in das Center zu integrieren sowie die Flächen bestehender Mieter zu vergrößern. Damit wird auch die Anzahl der Ladengeschäfte deutlich erhöht werden. In einem neuen Parkhaus sollen zudem 1.200 zusätzliche Parkplätze entstehen.

Das Standortumfeld ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Darunter finden sich auch mehrere fachmarktorientierte Einzelhandelsnutzungen, wie z.B. der Bekleidungsfachmarkt CB-Mode, der SB-Möbeldiscounter Sconto sowie demnächst ein Bauhaus Bau- und Gartenfachmarkt auf dem ehemaligen Max Bahr-Standort. Zudem befindet sich mit dem Plaza-Center ein Fachmarktzentrum im unmittelbaren Umfeld (u.a. mit einem Sky-XXL Lebensmittelmarkt und einem Adler-Bekleidungsfachmarkt).

Gemäß dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist der gesamte Standortbereich rund um den CITTI-Park als „Sonderstandort regionaler Bedeutung Buntekuh – Herrenholz“ ausgewiesen. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach den Leitsätzen des Konzepts zulässig, sofern die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

---

Der verkehrsgünstig gelegene CITTI-Park ist Teil des im kommunalen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts festgelegten Sonderstandorts regionaler Bedeutung. Die Ansiedlung und Erweiterung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist an diesem Sonderstandort grundsätzlich zulässig. Rahmendaten des Makrostandorts

---



## 3 Rahmendaten des Makrostandorts Lübeck

### 3.1 Lage im Raum

Die Hansestadt Lübeck liegt im Osten von Schleswig-Holstein an der Lübecker Bucht. Im Nordwesten grenzt die kreisfreie Stadt an den Kreis Ostholstein, im Südwesten an den Kreis Stormarn, im Süden an den Kreis Herzogtum Lauenburg und im Osten an den Landkreis Nordwestmecklenburg (Mecklenburg-Vorpommern).

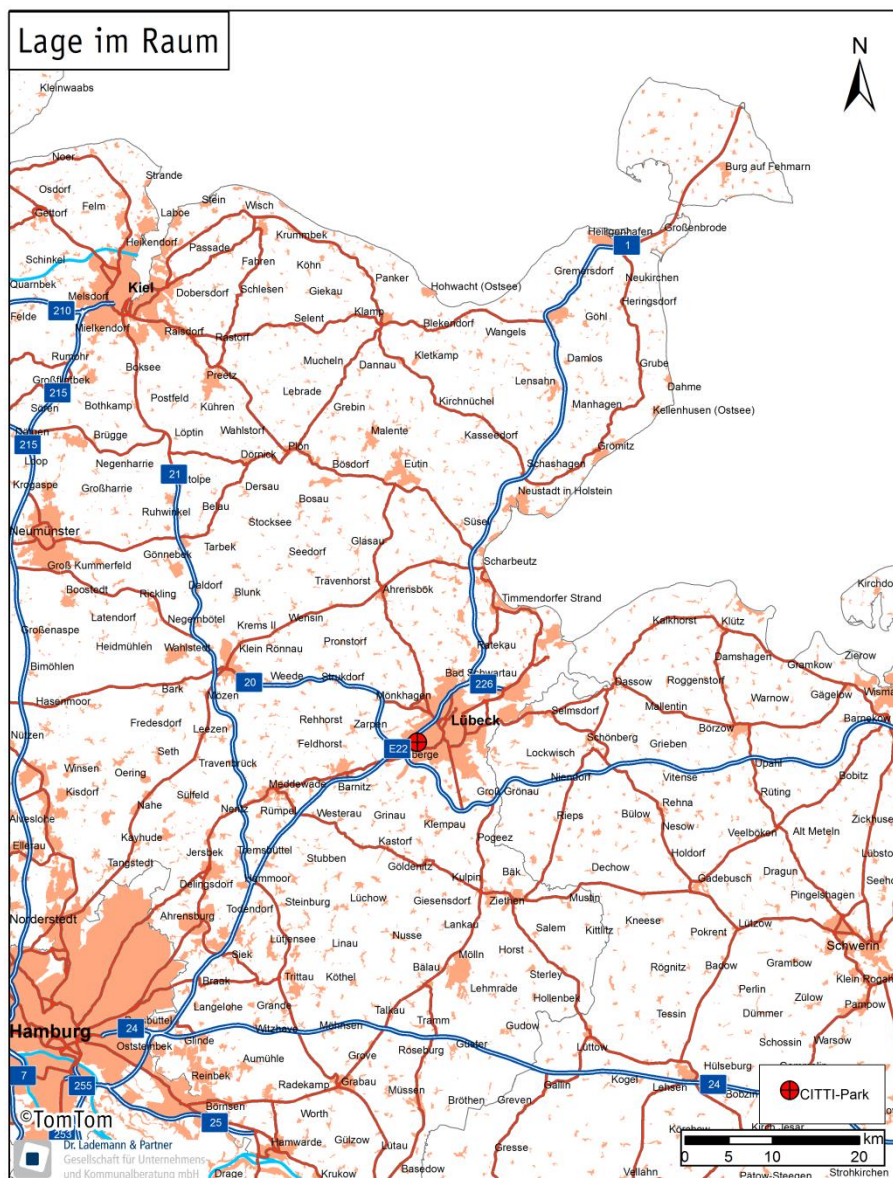


Abbildung 3: Lage im Raum



Die Hansestadt Lübeck ist gemäß dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein als Oberzentrum eingestuft. Die Entfernung zu den am nächsten gelegenen Oberzentren beträgt nach Neumünster rd. 60 km, nach Hamburg rd. 65 km, nach Kiel rd. 80 km, nach Schwerin rd. 70 km sowie nach Rostock rd. 120 km. Insbesondere mit diesen Oberzentren steht Lübeck im interkommunalen Wettbewerb.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Lübeck über die Autobahnen BAB 1 und BAB 20 angebunden. Regional wird die Stadt durch ein Netz von insgesamt sechs Bundesstraßen erschlossen. Die Hansestadt verfügt außerdem über den größten deutschen Ostseehafen, eine Anbindung an das überregionale Netz der Deutschen Bahn AG und einen Flughafen in Lübeck-Blankensee.

Die gesamte Region besitzt eine hohe touristische Bedeutung, die sich vor allem aus den zahlreichen Ostseebädern rund um Lübeck sowie der zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärten Lübecker Altstadt ableitet.

### 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt Lübeck ist seit 2008 weitgehend stabil verlaufen. Anfang 2013 lebten in der Hansestadt Lübeck

rd. 212.000 Einwohner.

Die umliegenden Kommunen haben sich uneinheitlich entwickelt. Während bspw. Bad Oldesloe einen Einwohnergewinn von rd. 0,2 % p.a. für sich verbuchen konnte, verlief die Bevölkerungsentwicklung in Bad Schwartau, Stockelsdorf und Ratekau mit einem Rückgang zwischen rd. -0,2 und -0,8 % p.a. negativ. Auch ein Vergleich mit den umliegenden Kreisen zeigt uneinheitliche Entwicklungstrends. So hat der Kreis Stormarn eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % p.a. zu vermelden, während in Ostholstein ein Einwohnerverlust von rd. -0,8 % p.a. registriert wurde. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins ist die Einwohnerentwicklung Lübecks positiv zu bewerten.



Einwohnerentwicklung in der Hansestadt Lübeck und im Umland					
Stadt/Kreis/Bundesland	2008	2013	+/- 08/13		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Lübeck	211.522	211.993	471	0,2	0,0
Bad Schwartau	19.714	19.535	- 179	-0,9	-0,2
Stockelsdorf	16.663	16.430	- 233	-1,4	-0,3
Ratekau	15.743	15.105	- 638	-4,1	-0,8
Bad Oldesloe	24.172	24.454	282	1,2	0,2
<b>Ostholstein</b>	<b>205.560</b>	<b>197.661</b>	<b>- 7.899</b>	<b>-3,8</b>	<b>-0,8</b>
<b>Stormarn</b>	<b>226.171</b>	<b>233.055</b>	<b>6.884</b>	<b>3,0</b>	<b>0,6</b>
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.835.461</b>	<b>2.806.311</b>	<b>- 29.150</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,2</b>

Quelle: Statistikamt Nord (Stand jeweils 31.03.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Lübeck kann in Anlehnung an die Prognose des Innenministeriums<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren tendenziell eher leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2016 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Lübeck daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 210.800 Einwohnern.

Für die angrenzenden Kreise Stormarn und Segeberg ist von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen. Die Kreise Nordwestmecklenburg, Ostholstein und Lauenburg werden stattdessen von Bevölkerungsrückgängen gekennzeichnet sein.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in der Hansestadt Lübeck 96,4<sup>3</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Landesschnitts von Schleswig-Holstein (101,8). Im Vergleich mit den umliegenden Mittelzentren ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Lübecks ebenfalls als unterdurchschnittlich

<sup>2</sup> Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, März 2011.

<sup>3</sup> Die GfK Geomarketing, Nürnberg ermittelt bundesweit auf kleinräumiger Ebene spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Diese liefern Informationen über das Konsumpotenzial der Bevölkerung. Basis für die Berechnung der GfK Kaufkraft sind u.a. die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken sowie staatliche Transferzahlungen. Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt von 100.



zu bewerten. So weisen Bad Segeberg (107,1), Bad Oldesloe (100,5) und Eutin (98,4) höhere Kaufkraftkennziffern auf. Lediglich Mölln verfügt mit 82,3 über eine geringere Kaufkraft.

Die Arbeitslosenquote in Lübeck ist seit 2008 kontinuierlich um insgesamt rd. 1,8 %-Punkte gesunken und lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei rd. 10,4 %. Damit liegt die Arbeitslosenquote aber nach wie vor deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt sowie über dem Landesschnitt von Schleswig-Holstein. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Lübeck wirkt sich jedoch positiv auf die Entwicklung des Nachfragepotenzials aus.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten				
Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %			+ / - 12/08
	2008	2010	2012	%-Punkte
<b>Lübeck</b>	<b>12,2</b>	<b>11,2</b>	<b>10,4</b>	<b>-1,8</b>
Schleswig-Holstein	7,6	7,5	6,9	-0,7
Bundesgebiet (Ost/West)	7,8	7,7	6,8	-1,0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 3: Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Lübeck mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die Aus- und Einpendlerströme. Danach verfügt die Hansestadt über einen deutlichen Einpendlerüberschuss von knapp 19.000 Personen. Der Überschuss hat in den letzten fünf Jahren zudem leicht zugenommen. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich dadurch ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel.

Ein- und Auspendler in der Stadt Lübeck im Vergleich						
Stadt	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2007	2012	2007	2012	2007	2011
Lübeck	17.209	19.896	35.439	38.714	18.230	18.818

Quelle: Bundesagentur für Arbeit Statistik.

Tabelle 4: Pendlerzahlen

Die Hansestadt Lübeck verfügt zudem über ein bedeutendes touristisches Potenzial. Hierzu tragen zum einen die zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärte Altstadt



und zum anderen die Lage an der Ostseeküste mit den zahlreichen Seebädern bei. Auch von 2012 auf 2013 haben sich sowohl die Gästeankünfte (+ 0,5 %) als auch die Übernachtungen (+ 3,5 %) in Lübeck erneut erhöht. Zumindest im Hinblick auf die Übernachtungen liegt die Entwicklung Lübecks damit über derjenigen Schleswig-Holsteins insgesamt. Hinzukommen kommen noch etwa 16 Millionen Tagesgäste<sup>4</sup> sowie die Touristen, die in Beherbergungsstätten mit weniger als zehn Betten untergebracht sind. Daraus lässt sich ein signifikantes zusätzliches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel generieren.<sup>5</sup>

<b>Tourismusedwicklung in Lübeck</b>				
<b>Übernachtungen</b>				
<b>Stadt/Land</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>+/- 11/05</b>	
			<b>abs.</b>	<b>in %</b>
<b>Lübeck</b>	<b>1.327.490</b>	<b>1.373.802</b>	<b>+46.312</b>	<b>+3,5</b>
Schleswig-Holstein	21.524.421	21.745.096	+220.675	+1,0
<b>Gästeankünfte</b>				
<b>Stadt/Land</b>	<b>2010</b>	<b>2013</b>	<b>+/- 11/05</b>	
			<b>abs.</b>	<b>in %</b>
<b>Lübeck</b>	<b>589.853</b>	<b>592.684</b>	<b>+2.831</b>	<b>+0,5</b>
Schleswig-Holstein	5.366.252	5.512.105	+145.853	+2,7
Quelle: Statistikamt Nord. Ohne Camping, Beherbergungsstätten mit zehn und mehr Betten.				

Tabelle 5: Tourismusedwicklung in Lübeck im Vergleich

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck sind zweiseitig zu bewerten. Während die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer sowie die tendenziell abnehmende Bevölkerungszahl restriktiv wirken, lassen sich insbesondere aus den wachsenden Tourismuszahlen zusätzliche Impulse für

<sup>4</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH.

<sup>5</sup> Nach Zahlen des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr (dwif e.V.) geben Übernachtungsgäste in Schleswig-Holstein im Schnitt 15 € pro Tag im Einzelhandel aus. Tagesgäste geben im Schnitt 13,50 € aus.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

die künftige Einzelhandelsentwicklung ableiten. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

---



## 4 Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation

---

### 4.1 Vorbemerkungen

Im Folgenden wird die vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur innerhalb des Untersuchungsraums dargestellt. Dabei wird sich ausschließlich auf diejenigen Sortimente konzentriert, in denen eine Verkaufsflächenerweiterung geplant ist. Bei Elektro und Fahrräder/Zubehör sollen die Flächen im Zuge der Flexibilisierung des Baurechts gegenüber der heutigen Situation reduziert werden. Diese Segmente bleiben bei den folgenden Betrachtungen daher unberücksichtigt.

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation im periodischen Bedarf wurde im April 2014 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung<sup>6</sup> des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiet<sup>7</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation in den aperiodischen Sortimenten wurde im April 2014 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands innerhalb der im Einzugsgebiet des Vorhabens gelegenen zentralen Versorgungsbereiche der Zentralen Orte höherer Hierarchiestufen<sup>8</sup> sowie an den Sonderstandorten im Lübecker Stadtgebiet durchgeführt.

Durch IKEA/LUV ausgelöste Umsatzrückgänge an den untersuchten Einzelhandelsstandorten sind bei der Umsatzschätzung noch nicht berücksichtigt worden.

<sup>6</sup> Erhoben wurden die strukturprägenden Betriebe ab 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte, mit Drogeriemärkten).

<sup>7</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 5.1.1 erläutert vorgenommen.

<sup>8</sup> Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Stadtrandkerne.



## 4.2 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Periodischer Bedarf

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation im periodischen Bedarf wurde im April 2014 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung<sup>9</sup> des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiet<sup>10</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird in der Zone 1 des Einzugsgebiets eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 39.000 qm

vorgehalten.

Mit knapp 16.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei auf den Sonderstandort Herrenholz, an dem mit den SB-Warenhäusern CITTI und Sky XXL, den Discountern Penny und Aldi sowie zwei Rossmann-Drogeriemärkten mehrere Anbieter des periodischen Bedarfs verortet sind.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Zone 1 des Einzugsgebiets</b>		
<b>Periodischer Bedarf*</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
STZ Moisling	750	3,0
STZ Ziegelstraße	5.860	24,4
STZ St. Lorenz Süd	2.390	11,1
STZ Buntekuh	1.320	6,8
NVZ St. Lorenz Süd	2.400	10,8
NVZ Moisling West	1.370	5,3
SO Westliche Ziegelstraße	2.560	12,6
SO Herrenholz	15.640	93,4
Innenstadt Reinfeld	1.320	5,7
Streulagen	5.730	25,5
<b>Gesamt</b>	<b>39.340</b>	<b>198,7</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen. *Strukturprägende Betriebe ab 400 qm VK (ohne Getränkemärkte)		

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets

<sup>9</sup> Erhoben wurden die strukturprägenden Betriebe ab 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte, mit Drogeriemärkten).

<sup>10</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 5.1.1 erläutert vorgenommen.



Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 198,7 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den Sonderstandort Herrenholz.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.050 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern sowie dem umsatzstarken CITTI-SB-Warenhaus getrieben.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Wie der Karte zu entnehmen ist, konzentriert sich das nahversorgungsrelevante Angebot neben der Umlandkommune Reinfeld auf die Lübecker Stadtteile Moisling, Buntekuh, St.-Lorenz-Nord und -Süd. Discountorientierte Anbieter dominieren zwar zahlenmäßig das Angebot, gemessen an der Verkaufsfläche sind sie den Vollsortimentern vor allem aufgrund der beiden SB-Warenhäuser untergeordnet.

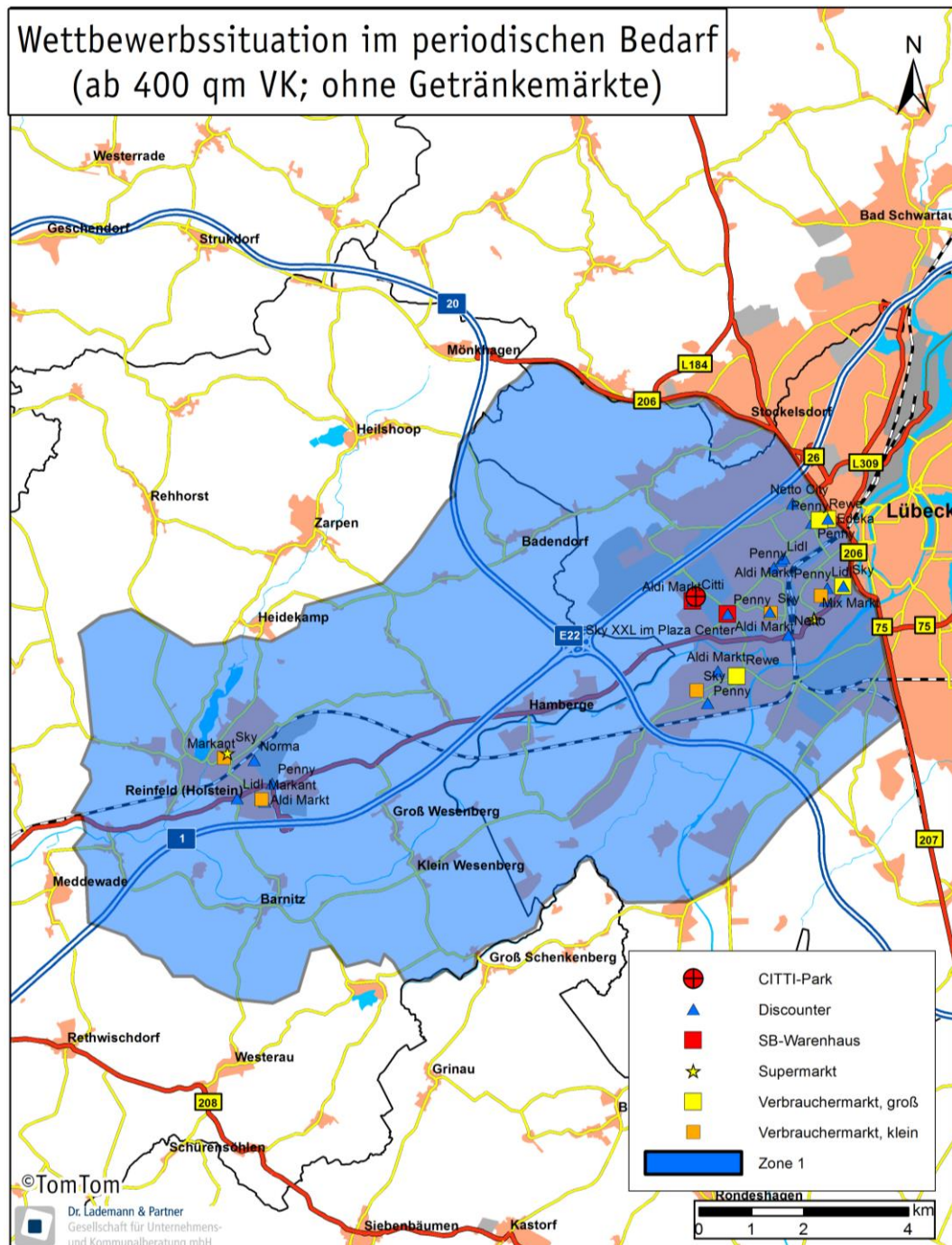


Abbildung 4: Wettbewerbssituation im periodischen Bedarf

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (strukturprägende Betriebe ab 400 qm Verkaufsfläche; ohne Getränkemärkte) von insgesamt rd. 39.000 qm in der Zone 1 des Einzugsgebiets werden knapp 200 Mio. € Umsatz generiert.



### 4.3 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Bekleidung/Schuhe/Accessoires

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

knapp 76.000 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Bekleidung/Schuhe/Accessoires</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	45.975	165,2
STZ Kücknitz	600	1,5
STZ St. Gertrud	480	1,3
STZ Moisling	1.900	5,7
STZ Buntekuh	-	-
STZ Travemünde	4.645	14,4
STZ Wirth Center	450	1,0
STZ St. Lorenz Süd	30	0,1
STZ Schlutup	40	0,1
STZ Ziegelstraße	10	0,0
STZ Hochschulstadtteil	1.080	3,4
STZ Schwartauer Landstraße	2.120	6,4
SO Dänischburg	5.039	16,5
SO Westliche Ziegelstraße	-	-
SO Bei der Lohmühle	-	-
SO Lohgerberstraße	580	1,6
SO Herrenholz	9.128	26,2
SO Hochofen	1.155	2,9
SO Hauptbahnhof	1.400	4,5
SO Wesloer Landstraße	1.172	3,2
SO Berliner Straße	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>75.804</b>	<b>254,1</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Bekleidung/Schuhe/Accessoires)

Mit knapp 46.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei funktionsgerecht auf die Lübecker Innenstadt. Daneben sind vor allem die Sonderstandorte



Herrenholz und Dänischburg sowie das Stadtteilzentrum Travemünde von Bedeutung.

In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

knapp 51.000 qm Verkaufsfläche

vorgehalten. Den größten Bestand weisen dabei die Innenstädte von Ahrensburg und Eutin auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Bekleidung/Schuhe/Accessoires</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	6.514	19,3
Innenstadt Bad Segeberg	4.435	13,4
Innenstadt Eutin	9.680	27,0
Innenstadt Neustadt i. H.	4.526	13,5
Innenstadt Bad Oldesloe	4.630	14,2
Innenstadt Ahrensburg	10.415	39,9
Innenstadt Mölln	3.625	10,8
Innenstadt Grevesmühlen	1.305	4,1
Innenstadt Ratzeburg	4.245	12,7
Innenstadt Reinfeld	686	2,0
Ortskern Stockelsdorf	595	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>50.656</b>	<b>158,5</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Bekleidung/Schuhe/Accessoires)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 254,1 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 3.350 € je qm.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt

rd. 158,5 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 3.130 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires von insgesamt rd. 126.000 qm werden rd. 413 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.4 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Uhren/Schmuck

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

knapp 2.600 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Uhren/Schmuck</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	2.070	22,7
STZ Kücknitz	-	-
STZ St. Gertrud	90	0,8
STZ Moisling	30	0,3
STZ Buntekuh	-	-
STZ Travemünde	180	1,6
STZ Wirth Center	-	-
STZ St. Lorenz Süd	-	-
STZ Schlutup	-	-
STZ Ziegelstraße	-	-
STZ Hochschulstadtteil	-	-
STZ Schwartauer Landstraße	-	-
SO Dänischburg	-	-
SO Westliche Ziegelstraße	-	-
SO Bei der Lohmühle	-	-
SO Lohgerberstraße	-	-
SO Herrenholz	210	2,1
SO Hochofen	-	-
SO Hauptbahnhof	-	-
SO Wesloer Landstraße	-	-
SO Berliner Straße	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.580</b>	<b>27,6</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Uhren/Schmuck)

Mit knapp 2.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei funktionsgerecht auf die Lübecker Innenstadt.

In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

rd. 1.650 qm Verkaufsfläche



vorgehalten. Den größten Bestand weisen dabei die Innenstädte von Ahrensburg, Eutin und Bad Segeberg auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Uhren/Schmuck</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	155	1,5
Innenstadt Bad Segeberg	200	2,1
Innenstadt Eutin	240	2,4
Innenstadt Neustadt i. H.	145	1,5
Innenstadt Bad Oldesloe	140	1,3
Innenstadt Ahrensburg	275	3,1
Innenstadt Mölln	145	1,5
Innenstadt Grevesmühlen	100	1,1
Innenstadt Ratzeburg	45	0,5
Innenstadt Reinfeld	155	1,4
Ortskern Stockelsdorf	47	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.647</b>	<b>16,7</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Uhren/Schmuck)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 27,6 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 10.700 € je qm.

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt

rd. 16,7 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 10.150 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Uhren/Schmuck von insgesamt rd. 4.200 qm werden rd. 44,3 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.5 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 21.500 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Hausrat/Wohnaccessoires/ Geschenkartikel</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	9.465	25,0
STZ Kücknitz	310	0,6
STZ St. Gertrud	280	0,6
STZ Moisling	15	0,0
STZ Buntekuh	30	0,1
STZ Travemünde	890	2,0
STZ Wirth Center	590	1,1
STZ St. Lorenz Süd	10	0,0
STZ Schlutup	20	0,0
STZ Ziegelstraße	430	1,2
STZ Hochschulstadtteil	220	0,6
STZ Schwartauer Landstraße	210	0,5
SO Dänischburg	3.594	11,0
SO Westliche Ziegelstraße	-	-
SO Bei der Lohmühle	350	0,7
SO Lohgerberstraße	1.210	2,5
SO Herrenholz	2.565	5,6
SO Hochofen	200	0,4
SO Hauptbahnhof	150	0,3
SO Wesloer Landstraße	890	1,8
SO Berliner Straße	90	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>21.519</b>	<b>54,3</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel)

Mit knapp 9.500 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei funktionsgerecht auf die Lübecker Innenstadt. Daneben sind vor allem die Sonderstandorte Herrenholz und Dänischburg von Bedeutung.



In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

rd. 8.300 qm Verkaufsfläche

vorgehalten. Den größten Bestand weisen dabei die Innenstädte von Ahrensburg, Neustadt i.H. und Eutin auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Hausrat/Wohnaccessoires/ Geschenkartikel</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	923	2,0
Innenstadt Bad Segeberg	535	1,2
Innenstadt Eutin	1.150	2,4
Innenstadt Neustadt i. H.	1.254	2,7
Innenstadt Bad Oldesloe	620	1,3
Innenstadt Ahrensburg	1.690	4,1
Innenstadt Mölln	695	1,4
Innenstadt Grevesmühlen	475	1,0
Innenstadt Ratzeburg	500	1,0
Innenstadt Reinfeld	435	0,9
Ortskern Stockelsdorf	53	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>8.330</b>	<b>18,0</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 54,3 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.500 € je qm.

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

rd. 18,0 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.150 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel von insgesamt knapp 30.000 qm werden rd. 72 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.6 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Sport/Camping

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 11.000 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Sport/Camping</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	4.800	14,8
STZ Kücknitz	-	-
STZ St. Gertrud	5	0,0
STZ Moisling	-	-
STZ Buntekuh	-	-
STZ Travemünde	520	1,4
STZ Wirth Center	-	-
STZ St. Lorenz Süd	-	-
STZ Schlutup	-	-
STZ Ziegelstraße	-	-
STZ Hochschulstadtteil	130	0,3
STZ Schwartauer Landstraße	-	-
SO Dänischburg	2.224	5,1
SO Westliche Ziegelstraße	-	-
SO Bei der Lohmühle	830	1,5
SO Lohgerberstraße	860	1,4
SO Herrenholz	1.680	5,0
SO Hochofen	-	-
SO Hauptbahnhof	-	-
SO Wesloer Landstraße	-	-
SO Berliner Straße	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>11.049</b>	<b>29,5</b>

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Sport/Camping)

Mit rd. 4.800 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei funktionsgerecht auf die Lübecker Innenstadt. Daneben sind vor allem die Sonderstandorte Herrenholz und Dänischburg von Bedeutung.



In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

rd. 5.000 qm Verkaufsfläche

vorgehalten. Den größten Bestand weisen dabei die Innenstädte von Eutin und Grevesmühlen auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Sport/Camping</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	320	1,0
Innenstadt Bad Segeberg	130	0,4
Innenstadt Eutin	1.090	3,2
Innenstadt Neustadt i. H.	916	2,5
Innenstadt Bad Oldesloe	170	0,5
Innenstadt Ahrensburg	660	2,0
Innenstadt Mölln	120	0,4
Innenstadt Grevesmühlen	1.350	4,0
Innenstadt Ratzeburg	180	0,5
Innenstadt Reinfeld	-	-
Ortskern Stockelsdorf	70	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>5.006</b>	<b>14,6</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Sport/Camping)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 29,5 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.700 € je qm.

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt

rd. 14,6 Mio. €.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.900 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Sport/Camping von insgesamt rd. 16.000 qm werden rd. 44 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.7 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Spielwaren/Hobbybedarf

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 8.200 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Spielwaren/Hobbybedarf</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	2.010	5,2
STZ Kücknitz	30	0,1
STZ St. Gertrud	195	0,4
STZ Moisling	5	0,0
STZ Buntekuh	-	-
STZ Travemünde	180	0,4
STZ Wirth Center	445	1,0
STZ St. Lorenz Süd	10	0,0
STZ Schlutup	-	-
STZ Ziegelstraße	10	0,0
STZ Hochschulstadtteil	100	0,2
STZ Schwartauer Landstraße	165	0,4
SO Dänischburg	992	2,3
SO Westliche Ziegelstraße	-	-
SO Bei der Lohmühle	-	-
SO Lohgerberstraße	990	2,0
SO Herrenholz	2.750	6,9
SO Hochofen	77	0,2
SO Hauptbahnhof	-	-
SO Wesloer Landstraße	186	0,4
SO Berliner Straße	80	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>8.225</b>	<b>19,7</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 15: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Spielwaren/Hobbybedarf)

Mit rd. 2.750 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei auf den Sonderstandort Herrenholz. Zudem weist die Lübecker Innenstadt funktionsgerecht eine hohe Bedeutung auf.



In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

rd. 5.000 qm Verkaufsfläche

vorgehalten. Den größten Bestand weist dabei die Innenstadt von Ahrensburg auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Spielwaren/Hobbybedarf</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	463	1,3
Innenstadt Bad Segeberg	745	1,8
Innenstadt Eutin	615	1,6
Innenstadt Neustadt i. H.	470	1,1
Innenstadt Bad Oldesloe	525	1,3
Innenstadt Ahrensburg	1.210	3,1
Innenstadt Mölln	290	0,7
Innenstadt Grevesmühlen	90	0,2
Innenstadt Ratzeburg	275	0,6
Innenstadt Reinfeld	120	0,3
Ortskern Stockelsdorf	155	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>4.958</b>	<b>12,4</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 16: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Spielwaren/Hobbybedarf)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 19,7 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.400 € je qm.

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt

rd. 12,4 Mio. €.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 2.500 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Spielwaren/Hobbybedarf von insgesamt rd. 13.000 qm werden rd. 32 Mio. € Umsatz generiert.

---



#### 4.8 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur – Bücher/Schreibwaren

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Lübecker Stadtgebiet eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

knapp 9.800 qm.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Lübeck</b>		
<b>Bücher/Schreibwaren</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt	5.075	23,6
STZ Kücknitz	30	0,1
STZ St. Gertrud	165	0,5
STZ Moisling	5	0,0
STZ Buntekuh	10	0,0
STZ Travemünde	360	1,4
STZ Wirth Center	1.600	6,4
STZ St. Lorenz Süd	30	0,1
STZ Schlutup	-	-
STZ Ziegelstraße	15	0,1
STZ Hochschulstadtteil	155	0,6
STZ Schwartauer Landstraße	70	0,3
SO Dänischburg	374	1,2
SO Westliche Ziegelstraße	25	0,1
SO Bei der Lohmühle	740	3,3
SO Lohgerberstraße	-	-
SO Herrenholz	855	3,5
SO Hochofen	35	0,1
SO Hauptbahnhof	80	0,3
SO Wesloer Landstraße	80	0,3
SO Berliner Straße	55	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>9.759</b>	<b>42,1</b>

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 17: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets im Lübecker Stadtgebiet (Bücher/Schreibwaren)

Mit rd. 5.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei funktionsgerecht auf die Lübecker Innenstadt. Zudem verfügt vor allem das Stadtteilzentrum Wirth Center über eine hohe Bedeutung (Staples).



In den Innenstädten der Umlandzentren werden in diesem Segment weitere Verkaufsflächen in einem Umfang von

rd. 4.300 qm Verkaufsfläche

vorgehalten. Den größten Bestand weist dabei die Innenstädte von Ahrensburg und Bad Schwartau auf.

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den Umlandzentren</b>		
<b>Bücher/Schreibwaren</b>	<b>Verkaufsfl. in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
Innenstadt Bad Schwartau	894	3,6
Innenstadt Bad Segeberg	130	0,6
Innenstadt Eutin	610	2,6
Innenstadt Neustadt i. H.	441	1,9
Innenstadt Bad Oldesloe	230	0,9
Innenstadt Ahrensburg	935	4,4
Innenstadt Mölln	175	0,7
Innenstadt Grevesmühlen	155	0,7
Innenstadt Ratzeburg	270	1,1
Innenstadt Reinfeld	237	0,9
Ortskern Stockelsdorf	195	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>4.272</b>	<b>18,1</b>
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen		

Tabelle 18: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den Umlandzentren (Bücher/Schreibwaren)

Die Umsätze wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz innerhalb des Lübecker Stadtgebiets beläuft sich dabei auf insgesamt

rd. 42,1 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 4.300 € je qm.

Der Brutto-Umsatz in den Innenstädten der Umlandzentren beläuft sich auf insgesamt

rd. 18,1 Mio. €.



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt somit insgesamt rd. 4.250 € je qm Verkaufsfläche.

---

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Bücher/Schreibwaren von insgesamt rd. 14.000 qm werden rd. 60 Mio. € Umsatz generiert.

---



## 4.9 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im folgenden Kapitel werden die von dem Vorhaben betroffenen Innenstädte der Zentralen Orte höherer Hierarchiestufen einer detaillierten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, die als Basis für die städtebauliche/raumordnerische Bewertung der ermittelten Auswirkungen des Vorhabens dient.

### 4.9.1 Lübecker Innenstadt

Die Lübecker Innenstadt liegt etwa 10 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt und stellt funktionsgerecht den wichtigsten Einzelhandelsstandort des Oberzentrums sowie der gesamten Region dar.

Als Innenstadt wird die gesamte Altstadtinsel bezeichnet. Die Haupteinkaufslage (A-Lage) ist als Fußgängerzone ausgebildet und verläuft entlang der Breiten Straße zwischen Kohlmarkt und Beckergrube. Als wichtigste Nebenlagen (B-Lagen) fungieren die parallel zur Breiten Straße verlaufende Königstraße, die zum Holstentor verlaufende Holstenstraße, die Sandstraße als Verlängerung der Breiten Straße über den Kohlmarkt sowie die Altstadtgassen Huxstraße und Fleischhauerstraße (anteilig).

Im Bereich der A-Lage ist eine sehr hohe Einzelhandelsdichte zu konstatieren, die von großen Filialisten geprägt wird. Als Magnetbetriebe sind hier vor allem das Karstadt-Warenhaus, das P&C-Bekleidungskaufhaus am Markt und die Bekleidungsanbieter C&A, H&M, TK Maxx und Zara zu nennen. Neben historisch besonders wertvollen Gebäuden wie dem Rathaus sind hier insbesondere in den letzten Jahren mehrere attraktive Neubauten entstanden. Die Ladenlokale verfügen dabei größtenteils über mehrere Geschosse und weisen große Flächenzuschnitte auf. In der gesamten A-Lage sind aktuell keine Leerstände zu verzeichnen, was darin begründet liegt, dass sich der Einzelhandel in den letzten Jahren tendenziell stärker von den Nebenlagen auf die A-Lage verlagert hat.

Am Rande der A-Lage am Kohlmarkt ist mit dem Haerder-Center auch ein Einkaufszentrum verortet, in dem u.a. mit New Yorker, Tally Weijl und H&M weitere frequenzstarke Young Fashion-Konzepte untergebracht sind. Mit insgesamt vier Geschossen und einer überschaubaren Gesamtgröße des Centers ist das Objekt jedoch nicht optimal konzipiert. Hinzu kommt, dass das Center insgesamt zu klein dimensioniert ist, um abseits der Lauffläche Breite Straße eigenständig eine ausreichend große Frequenzwirkung zu erzeugen. Die strukturellen/funktionalen



Probleme haben dazu geführt, dass das Haerder Center immer wieder durch Leerstände gekennzeichnet gewesen ist. Auch aktuell befinden sich zwei größere Leerstandsflächen in den Obergeschossen. Dabei handelt es sich möglicherweise aber auch um bewusste Entmietungen, um Platz für einen neuen Großmieter zu machen.



Abbildung 5: Innenstadt Lübeck – Breite Straße

Die Königstraße zeichnet sich durch eine Mischung von kleineren Filialisten (z.B. Jack Wolfskin, Butlers, Nanu Nana) und inhabergeführten Geschäften aus. Mit der Königspassage befindet sich hier eine centerähnliche Immobilie, die zwar durch eine hochwertig wirkende Innengestaltung verfügt, aber mit zahlreichen Leerständen behaftet ist. So ist das Untergeschoss mittlerweile vollständig geschlossen. Die hohe Leerstandsrate liegt in erster Linie an den zu kleinen Flächenzuschnitten begründet sowie an der mangelnden funktionalen Einbindung der Passage in die Laufwege der Innenstadt. So erfolgt der Hauptzugang zwar von der Königstraße, die Passage verläuft dann aber in die Fleischhauerstraße, in einen Bereich, der nur noch eingeschränkt als Einkaufslage funktioniert und damit wenig Anreize zum Durchlaufen der Passage bietet. Insbesondere für Filialisten sind die kleinen Flächen heute nicht mehr marktgängig.



Besonders hervorzuheben ist die Nebenlage Huxstraße, die neben dem Altstadtflair vor allem durch ihren individuellen Ladenbesatz überzeugt. Die Einzelhandelsstruktur ist hier ausschließlich von inhabergeführten, kleinteiligen und z.T. spezialisierten Betrieben geprägt. Das Angebotsniveau ist in Teilen höherwertig. Mehrere attraktive Gastronomiebetriebe arrondieren das Angebot zudem. Die übrigen Altstadtgassen (z.B. Fleischhauerstraße, Wahnstraße, Dr. Julius-Leberstraße) sind zwar baulich-räumlich ähnlich konzipiert, weisen aber z.T. eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und -besatz auf.



Abbildung 6: Innenstadt Lübeck – Altstadtstrukturen

Die Einzelhandelsstruktur ist durch eine hohe Angebotsvielfalt sowie durch eine attraktive Mischung von großflächigen Filialkonzepten und Kauf- und Warenhäusern auf der einen Seite und kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften auf der anderen Seite geprägt. Dabei wird das gesamte Spektrum von Niedrigpreis Anbietern bis hin zu höherwertigen Angeboten abgedeckt. Der Schwerpunkt liegt aber im Segment des mittleren Angebots- und Preisniveaus. Branchenbezogen dominiert das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires als Innenstadtleitsortiment. Aber z.B. auch Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel werden in größerem Umfang angeboten. Eine deutliche Lücke im Branchenmix ist aktuell jedoch im Elektroniksegment zu erkennen.



Die gesamte Innenstadt weist eine sehr hohe städtebauliche Qualität auf. Das historische Stadtbild (UNESCO-Weltkulturerbe) sorgt für eine attraktive und in der gesamten Region einmalige Einkaufsatmosphäre. Sowohl die kleinteiligen Altstadtstrukturen östlich der Königstraße als auch die lebendige Fußgängerzone bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Plätze, Baustrukturen, Außengastronomie und Straßenraumgestaltung sorgen in weiten Teilen der Innenstadt für ein besonderes Einkaufsambiente. Zudem überzeugt die Innenstadt durch ihre hohe Multifunktionalität. Öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sorgen insbesondere in den Nebenlagen für einen attraktiven Nutzungsmix. Ferner ist das hohe touristische Potenzial der Lübecker Innenstadt zu berücksichtigen, von dem der Einzelhandel stark profitiert.

Verteilt über die gesamte Altstadt zeigen sich jedoch vermehrt Leerstände. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese sich auf einzelne Objekte wie das Haerder Center oder die Königbaupassage konzentrieren. Auch das ehemalige C&A-Haus in der Mühlenstraße steht derzeit vollständig leer, was auch an der Lage abseits des Haupteinkaufsbereichs begründet liegt. So ist der Standortbereich allenfalls noch als C-Lage einzuordnen, was die Wiedervermietung eines solch großen Objekts erschwert. Ansonsten sind vor allem Kleinflächen in den Neben- und Randlagen betroffen (z.B. Wahnstraße, Beckergrube), deren Flächen größtenteils als Einzelhandelslokale nur noch bedingt marktfähig sind. Im Haupteinkaufsbereich zeigen sich keine Leerstände, negative Wirkungen auf das Erscheinungsbild sind hier nicht zu erkennen.

Problematisch ist seit vielen Jahren die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt. Das Verkehrsleitsystem wirkt insbesondere für Umlandbesucher sehr kompliziert und erschwert das gezielte Anfahren von Innenstadtstandorten erheblich. Dies liegt vor allem in der Insellage sowie in den kleinteiligen Strukturen der Innenstadt begründet. Hinzukommt, dass im Kernbereich zu wenige, moderne Parkhäuser zur Verfügung stehen.

---

Die Lübecker Innenstadt wird ihrer Rolle als wichtigster Einzelhandelsstandort der gesamten Region weitgehend gerecht. Neben der Angebotsvielfalt überzeugt die Innenstadt vor allem durch ihre hohe Multifunktionalität und durch ihre attraktive Einkaufsatmosphäre vor dem Hintergrund der historischen Altstadtstrukturen. Trotz der zuletzt zunehmenden Leerstände ist die Entwicklung der Innenstadt in den letzten 10 Jahren durchweg positiv zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Leerstände zum einen auf lagebedingte und funktionale Mängel einzelner Objekte (v.a. Königspassage, ehemaliges C&A-Haus) zurückzu-



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

führen ist. Zum anderen zeigen sich Leerstände vor allem in kleinen Flächen in Neben- und Randlagen. Im Haupteinkaufsbereich gibt es keine signifikante Leerstandsproblematik.

---



#### 4.9.2 Bad Oldesloe

Das Mittelzentrum Bad Oldesloe ist Kreisstadt des Kreises Stormarn und liegt rd. rd. 20 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt. Im interkommunalen Wettbewerb steht Bad Oldesloe neben Lübeck vor allem mit Hamburg.

Der Hauptgeschäftsbereich der Bad Oldesloer Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen über die Achse Hindenburgstraße, Mühlenstraße und Besttorstraße, die vollständig als Fußgängerzone ausgebildet ist. Mit Ausnahme der Bahnhofstraße ist der übrige Einzelhandelsbesatz ansonsten relativ stark zerstreut auf einzelne Nebenlagen, die funktional nur eingeschränkt an den Haupteinkaufsbereich angebunden sind.



Abbildung 7: Innenstadt Bad Oldesloe – Mühlenstraße

Der einstige Magnetbetrieb der Innenstadt, das Kaufhaus M+H hat im Jahre 2012 geschlossen. Seitdem weist die Innenstadt keinen Ankerbetrieb mehr mit besonders starker Sogkraft auf. Die Kaufhaus-Immobilie konnte auch nur teilweise wiederbelegt werden durch C&A und dm. Zusammen mit Rossmann und dem Bekleidungshaus Rohde stellen diese Betriebe aktuell die anziehungstärksten Anbieter der Innenstadt dar. Branchenseitig dominiert eindeutig das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires.



Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Strukturen und zeichnet sich durch einen ansprechenden Mix aus inhabergeführten Geschäften und Filialisten (z.B. Douglas, Street One, Jeans Fritz, Gina Laura) aus, die überwiegend dem mittleren Angebots- und Preisniveau zuzuordnen sind. Einzelhandelsdichte und -besatz sind im Kernbereich relativ hoch, nehmen in den Nebenlagen jedoch stark ab. Gastronomiebetriebe und Dienstleister sorgen insbesondere auch in den Nebenlagen für eine hohe Multifunktionalität. Leerstände sind vereinzelt vorhanden und fokussieren sich in der Hauptlage auf die Obergeschosse des ehemaligen M+H-Kaufhauses sowie auf sehr kleine Ladeneinheiten.

Die Haupteinkaufslage ist durch eine dichte und kleinteilige Bebauung unterschiedlichen Baualters und Qualitäten geprägt. Das Straßenbild wirkt insgesamt etwas modernisierungsbedürftig. So sind die Pflasterung und die Möblierung größtenteils in die Jahre gekommen und auch einige Baukörper weisen einen Sanierungsstau auf. Der Marktplatz verfügt über die größten städtebaulichen Qualitäten, ist aber nur wenig nutzungsintensiv. Größere Parkplätze und Parkhäuser rund um den Innenstadtbereich gewährleisten ein ausreichendes Stellplatzangebot.

---

Insgesamt ist die Bad Oldesloer Innenstadt als eingeschränkt funktionsfähig zu bewerten. Die Mischung aus inhabergeführtem Einzelhandel und einigen attraktiven Filialisten sorgt trotz des Fehlens eines „echten“ Magnetbetriebs“ für einen attraktiven Einzelhandelsstandort.

---



### 4.9.3 Mölln

Die Stadt Mölln ist südlich von Lübeck in einer Entfernung von rd. 35 Fahrminuten zum CITTI-Park gelegen und fungiert als Mittelzentrum im Kreis Herzogtum Lauenburg. Im interkommunalen Wettbewerb steht Mölln neben Lübeck vor allem mit Hamburg.

Der Hauptgeschäftsbereich der Möllner Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und verläuft damit quer durch die Altstadt. Nur der südwestliche Teilabschnitt ist als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Da die Hauptstraße gleichzeitig eine wichtige innerstädtische Verkehrsachse darstellt, ist die verkehrliche Erreichbarkeit zwar als gut zu bewerten, doch belastet das hohe Verkehrsaufkommen die Aufenthaltsqualität. Im nördlichen Teil der Hauptstraße sowie in den abzweigenden Nebenstraßen fallen Einzelhandelsdichte und -besatz deutlich ab.



Abbildung 8: Innenstadt Mölln – Hauptstraße

Großflächige Magnetbetriebe sind in der Möllner Innenstadt nicht vorhanden. Als sogkräftigste Betriebe sind EDEKA und Rossmann sowie das Bekleidungshaus Hasenkamp zu nennen. Stattdessen dominieren kleinteilige, inhaberführte Fachgeschäfte sowie Niedrigpreis-Filialisten (Ernsting's, Takko, NKD) die Einzelhan-



delsstruktur. Branchenseitig überwiegt das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires. Anbieter des unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveaus überwiegen. Gastronomiebetriebe (insbesondere rund um die Kirche) und Dienstleister sorgen für eine hohe Multifunktionalität.

Die Innenstadt ist durch eine kleinteilige und dichte, überwiegend historische Bebauung geprägt, die auch von touristischer Relevanz ist. Von der Nähe zum Wasser profitiert die Innenstadt derzeit aber nicht. Vor allem in den Nebenlagen sowie rund um den Markt sind die städtebaulichen Qualitäten und die Aufenthaltsqualität am höchsten. Aber auch im mittleren Teil der Hauptstraße zeigt sich ein ansprechendes Straßenbild mit attraktiver Pflasterung und Bepflanzung. Entlang der Hauptstraße ist zugleich aber auch ein gewisser Sanierungsstau erkennbar. Stellplatzflächen und ein Parkhaus sowie straßenbegleitendes Parken entlang der Hauptstraße sorgen für ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote – auch im Kernbereich – deutet auf strukturelle Probleme hin.

---

Insgesamt ist für die Möllner Innenstadt angesichts der vermehrten Leerstände eine leichte Vorschädigung zu konstatieren. Ihre Versorgungsfunktion kann die Innenstadt nur eingeschränkt wahrnehmen, was insbesondere im Fehlen sogkräftiger Magnetbetriebe begründet liegt.

---



#### 4.9.4 Grevesmühlen

Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Stadt befindet sich östlich von Lübeck, in einer Entfernung von rd. 35 Fahrminuten vom CITTI-Park. Im interkommunalen Wettbewerb steht Grevesmühlen neben Lübeck vor allem mit Wismar und Schwerin.

Der zentrale Einkaufsbereich von Grevesmühlen erstreckt sich über die historische Innenstadt, entlang der Wismarschen Straße, der Großen Seestraße und der August-Bebel-Straße mit dem Marktplatz als Zentrum. Einbahnstraßenregelungen sorgen trotz der Öffnung für den Autoverkehr für eine ruhige Einkaufsatmosphäre. An der B106 gibt es zudem noch einen Ergänzungsbereich (Sky, Kik), der jedoch räumlich-funktional nicht optimal am den Kernbereich der Innenstadt angebunden ist.



Abbildung 9: Innenstadt Grevesmühlen – Wismarsche Straße

Großflächige Magnetbetriebe sind im Kernbereich der Grevesmühlener Innenstadt nicht vorhanden. Als frequenzerzeugende Betriebe fungieren vor allem der Sky-Verbrauchermarkt an der B206 sowie ein Markt-Supermarkt am östlichen Randbereich der Wismarschen Straße, die aufgrund ihrer abseitigen Lagen jedoch nur geringe Effekte auf den Kernbereich der Innenstadt mit sich bringen. Im



Kernbereich ist lediglich Rossmann als frequenzstarker Betrieb anzuführen. Dies führt dazu, dass die Passantenfrequenz im gesamten Innenstadtbereich nur schwach ausgeprägt ist. Einzelhandelsdichte und -besatz sind nur in der Wismarschen Straße sowie im nördlichen Teil der August-Bebel-Straße einigermaßen hoch. Eine sehr hohe Anzahl an Leerständen sorgt aber auch in den Kernbereichen immer wieder für Lücken in der Nutzungsstruktur und verdeutlicht die strukturellen Probleme der Innenstadt.

Die Einzelhandelsstruktur ist stattdessen sehr kleinteilig ausgeprägt und ist bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Schuh Armbruster, Ernsting's) von inhabergeführten Fachgeschäften gekennzeichnet. Die Anbieter sind auf das untere bis mittlere Angebots- und Preisniveau orientiert. Neben dem periodischen Bedarf dominieren die Segmente Bekleidung/Schuhe/Accessoires und Sport/Camping. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt aber überschaubar und weist vielfältige Angebotslücken auf. Auch ergänzende Gastronomiebetriebe sind nur vereinzelt vorhanden. Stattdessen ergänzen vor allem Dienstleister und öffentliche Einrichtungen das Einzelhandelsangebot.

Die städtebauliche Qualität der kleinteiligen Grevesmühlener Innenstadt ist als hochwertig einzuschätzen. Die Bausubstanz ist fast ausnahmslos saniert und größtenteils als historisch wertvoll zu beurteilen. Neuwertige und ansprechende Pflasterungen, Möblierung, Bepflanzungen und Platzgestaltungen sorgen für ein ansprechendes Straßenbild. Die Einkaufsatmosphäre wird jedoch aufgrund der Vielzahl an Leerständen – insbesondere in der August-Bebel-Straße deutlich eingeschränkt. Eine Tiefgarage am Markt, die Stellplatzfläche bei Sky sowie straßenbegleitendes Parken sorgen für ein ausreichendes Stellplatzangebot.

---

Insgesamt ist für die Grevesmühlener Innenstadt angesichts der Vielzahl an Leerständen eine Vorschädigung zu konstatieren. Ihre Versorgungsfunktion kann die Innenstadt nur sehr eingeschränkt wahrnehmen, was insbesondere im Fehlen sogkräftiger Magnetbetriebe sowie in dem allgemein lückenhaften Einzelhandelsbesatz begründet liegt.

---



#### 4.9.5 Ratzeburg

Das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Ratzeburg ist Kreisstadt des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die Entfernung zum CITTI-Park beträgt rd. 30 Fahrminuten. Im interkommunalen Wettbewerb steht Ratzeburg neben Lübeck vor allem mit Hamburg.

Die Ratzeburger Innenstadt befindet sich, eingerahmt durch den Ratzeburger See, den Domsee und den Küchensee, auf einer natürlichen Insel, der sog. Dominsel. Durch die Insellage ist die Innenstadt mit dem PKW nur über die Verkehrsachsen Lüneburger Damm und Königsdamm (B208) zu erreichen, die dementsprechend stark befahren sind und die Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt einschränken.



Abbildung 10: Innenstadt Ratzeburg – Marktplatz

Die Haupteinkaufslage konzentriert sich auf den Marktplatz sowie die davon abzweigenden Straßen Töpferstraße, Herrenstraße, Schrangengstraße, Langenbrückerstraße und Domstraße. Als nennenswerte Nebenlage fungiert zudem die Große Wallstraße. Mit zunehmender Entfernung zum Marktplatz nehmen die ohnehin eingeschränkte Einzelhandelsdichte und -besatz noch weiter ab. Die Innenstadt wirkt insgesamt nur wenig kompakt und weist einige Lücken im Angebot auf. Es



dominiert eindeutig das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires. In Nebenlagen zeigen sich einige Leerstände.

Wichtigster Magnetbetrieb ist das Mode Centrum Ratzeburg, welches nicht nur den größten, sondern auch den mit Abstand sogstärksten Anbieter der Innenstadt darstellt. Das Bekleidungskaufhaus führt eine Vielzahl von attraktiven Marken aus dem mittleren Preissegment und ist attraktiv und hochwertig aufgestellt. Mit Ausnahme des Möbelhauses Bornhöft gibt es in der Innenstadt im Segment des aperiodischen Bedarfs ansonsten nur kleinflächige Betriebe, die fast ausnahmslos inhabergeführt sind. Mit EDEKA, Budnikowsky und Rossmann finden sich aber noch größere Anbieter des periodischen Bedarfs in der Ratzeburger Innenstadt. Das Angebots- und Preisniveau entspricht überwiegend dem mittleren Genre, vereinzelt gibt es aber auch höherwertige Anbieter.

Die Innenstadt wird durch eine dichte, in Teilbereichen (insbesondere in Nebenlagen wie der Domstraße) auch historische Bebauung geprägt und stellt in Verbindung mit den Seen zudem eine attraktive touristische Destination dar. Von der Nähe zum Wasser profitiert die Innenstadt derzeit aber nicht. Dennoch wirkt das Straßenbild im Kernbereich nur bedingt attraktiv. Der starke Durchgangsverkehr schränkt zudem die Aufenthaltsqualitäten auf dem Marktplatz ein. Die vom Markplatz abzweigenden Straßen weisen unterschiedliche Qualitätsstufen auf. Z.T. zeigen sich Mängel im öffentlichen Raum (keine Möblierung/Bepflanzung, Zustand der Verkehrswege) sowie eine sanierungsbedürftige Bausubstanz. Neben straßenbegleitendem Parken und einigen Parkplätzen am Marktplatz sorgt vor allem eine in Randlage am Ufer des Sees befindliche große Stellplatzanlage für ein ausreichend bemessenes Stellplatzangebot.

---

Insgesamt ist die Ratzeburger Innenstadt als noch eingeschränkt funktionsfähig zu bewerten. Dies liegt vor allem in dem anziehungsstarken Mode Centrum begründet. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt jedoch als ausbaufähig zu bewerten.

---



#### 4.9.6 Ahrensburg

Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg ist eine im Kreis Stormarn gelegene Stadt, die in einer Entfernung von rd. 30 Fahrminuten zum CITTI-Park liegt. Im interkommunalen Wettbewerb steht Ahrensburg eher mit dem benachbarten Oberzentrum Hamburg als mit Lübeck.

Die Innenstadt von Ahrensburg erstreckt sich über ein Gebiet, das von den Straßenzügen Manfred-Samusch-Straße/Reeshoop, Hans-Schadendorff-Stieg, Große Straße und Woldenhorn begrenzt wird und in Teilen als Fußgängerzone sowie als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist. Den Mittelpunkt der nach einem barocken Stadtgrundriss entworfenen Innenstadt bildet der zentrale Platz Rondeel, an dem die Haupteinkaufsstraßen Hamburger Straße, Manhagener Allee, Hagener Allee, Rathausstraße, Große Straße und Klaus-Groth-Straße mehr oder weniger sternförmig zusammentreffen.



Abbildung 11: Innenstadt Ahrensburg – City Center Ahrensburg in der Klaus-Groth-Straße

Als die mit Abstand wichtigsten Magnetbetriebe der Ahrensburger Innenstadt fungieren das Kaufhaus Nessler (inkl. zahlreicher Shop-in-Shop-Konzepte wie Douglas, Heymann, Christ oder Intersport) in der Hamburger Straße sowie das City Center Ahrensburg (CCA) in der Klaus-Groth-Straße, in dem u.a. das Klein-



kaufhaus Müller, C&A, Deichmann und Sky angesiedelt sind. Das Center verfügt über zwei Geschosse und ist voll vermietet. Mit EDEKA, Rossmann, Budnikowsky, Aldi und Penny sind zudem noch mehrere frequenzstarke Anbieter des periodischen Bedarfs in der Innenstadt verortet.

Die Ahrensburger Innenstadt überzeugt insgesamt über eine anziehungsstarke Mischung aus inhabergeführten Fachgeschäften und attraktiven Filialisten (neben den schon genannten u.a. Görtz, Depot, Gina Laura, Bonita). Dabei deckt das Angebotsspektrum neben Anbietern vor allem aus dem mittleren Genre in Teilen auch höherwertige Geschäfte/Boutiquen ab. Die Einzelhandelsstruktur wird durch das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires sowie durch den periodischen Bedarf dominiert. Dienstleister und Gastronomiebetriebe sorgen für eine hohe Multifunktionalität. Insbesondere die Große Straße sowie das Rondeel weisen eine hohe Gastronomienutzung auf. Leerstände finden sich nur vereinzelt.

In vielen Teilbereichen der Innenstadt haben in den letzten Jahren umfangreiche Umstrukturierungen und Baumaßnahmen stattgefunden, in dessen Rahmen eine Vielzahl von Flächen mit moderneren Ausstattungsstandards geschaffen worden ist. Die städtebauliche Qualität der Innenstadt überzeugt bis auf wenige Ausnahmen durch einen Mix aus funktionalen Neubauten und überwiegend intakten Altbauten. Vor allem die vom Rondeel abzweigenden Straßenzüge Hagenener Allee und Manhagener Allee weisen ein sehr ansprechendes Straßenbild auf, welches durch attraktive Bausubstanz und Pflasterung sowie durch alte Baumreihen überzeugt. Die Große Straße weitet sich großzügig zu einem Ort mit Platzcharakter auf und ist ansprechend begrünt und neuwertig möbliert. Ruhezonen sowie die Außengastronomie am Rande sorgen zudem für eine sehr hohe Aufenthaltsqualität. Ein gutes Parkleitsystem sowie eine Vielzahl von Stellplatzmöglichkeiten bedienen die Ansprüche an den ruhenden Verkehr.

---

Die Ahrensburger Innenstadt wird ihrer Versorgungsfunktion vollständig gerecht und weist trotz der räumlichen Nähe zu Hamburg ein vielseitiges und gut ausgebautes Angebotsspektrum auf. Sogkräftige Magnetbetriebe sowie die angenehme Einkaufsatmosphäre und die in teilen hohen Aufenthaltsqualitäten machen die Innenstadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort.

---



#### 4.9.7 Eutin

Eutin ist Kreisstadt des Kreises Ostholstein und liegt rd. 30 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt. Im interkommunalen Wettbewerb steht Eutin neben Lübeck auch mit der Landeshauptstadt Kiel.

Der Haupteinkaufsbereich der Eutiner Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Achse Peterstraße/Markt/Königstraße und ist als Fußgängerzone ausgebaut. Als nennenswerte Nebenlagen sind vor allen die sich an den Kernbereich anschließenden Straßen Stolbergstraße, Am Rosengarten und Albert-Mahlstedt-Straße anzuführen.



Abbildung 12: Innenstadt Eutin – Warenhaus LMK

Die wichtigsten Magnetbetriebe in der Innenstadt von Eutin sind das Warenhaus LMK Einkaufswelt und der Bekleidungsfachmarkt Holtex. Daneben befinden sich mit Sky, EDEKA und Rossmann noch frequenzstarke Anbieter des periodischen Bedarfs in der Innenstadt. Prägend für die Innenstadt ist darüber hinaus vor allem das kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsangebot sowie einige wenige Filialisten (z.B. Ernsting's, Ulla Popken). Das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires dominiert dabei die Branchenstruktur. Die Anbieter sind vor allem dem mittleren Angebotsgenre zuzuordnen.



Verteilt über die gesamte Innenstadt – teilweise auch in der Hauptlage – zeigen sich vereinzelt Leerstände. Diese konzentrieren sich vor allem auf Kleinflächen sowie auf Passage mit Zugang von der Peterstraße und der dahinter liegenden Stellplatzanlage, die mit erheblichen baulich-funktionalen Mängeln behaftet ist und fast komplett leer steht.

Die Innenstadt von Eutin überzeugt insgesamt durch ein ansprechendes Straßenbild sowie durch ihre in Teilen sehr hochwertige, historische Bausubstanz. Insbesondere der Markt mit seinen klassizistischen und frühneuzeitlichen Bauwerken sorgt in Verbindung mit der Außengastronomie für eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Möblierung, Pflasterung und Bepflanzung sind zudem überwiegend attraktiv gestaltet. Auch in den Nebenlagen ist die städtebauliche Qualität überwiegend hoch. Das Stellplatzangebot wird vor allem über drei groß dimensionierte Parkplätze am Rande der Innenstadt sichergestellt.

---

Die Eutiner Innenstadt stellt einen attraktiven Einzelhandelsstandort in ansprechender städtebaulicher Umgebung dar, der seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion weitgehend gerecht wird.

---

#### 4.9.8 Neustadt i.H.

Das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Neustadt i.H. ist eine Stadt im Kreis Ostholstein in rd. 25 Fahrminuten Entfernung zum CITTI-Park.

Der Hauptgeschäftsbereich der Neustädter Innenstadt erstreckt sich über die als Fußgängerzone ausgebildete Achse Kremper Straße/Markt/Brückstraße, in der ein kompakter Einzelhandelsbesatz vorzufinden ist. Wichtigste Nebenlage ist die ebenfalls in Teilen als Fußgängerzone ausgebildete Hochtörstraße, in der die Passantenfrequenz sowie Einzelhandelsdichte und -besatz bereits deutlich abnehmen.



Abbildung 13: Innenstadt Neustadt i.H. – Warenhaus eska

Als einziger Magnetbetrieb fungiert das Warenhaus eska. Das übrige Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Neben inhabergeführten Betrieben finden sich auch einige Filialisten aus dem Niedrigpreissegment (z.B. Takko, Quick Schuh, Ernsting's) sowie eine Rossmann-Drogerie in der Neustädter Innenstadt. Das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires dominiert dabei die Angebotsstrukturen. Aber auch Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Sport/Camping spielen eine größere Rolle. Aufgrund der touristischen Bedeutung von Neustadt und Umland (Lübecker Bucht) und der umliegenden Ostseebäder spielen neben der örtlichen Bevölkerung – insbesondere in den Sommermonaten – auch Touristen eine wichtige Rolle im Einzelhandel. Dementsprechend ist das Einzelhandelsangebot in Teilen auch auf Touristen orientiert. Der Einzelhandel entspricht insgesamt vor allem dem unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveau. Dienstleister und Gastronomiebetriebe erhöhen die Multifunktionalität,

Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend kleinteilig ausgeprägt und weisen in Teilbereichen auch städtebauliche Qualitäten auf. Als zentraler Platz fungiert der Marktplatz, der jedoch schwach frequentiert ist und keine besonders hohe Dichte an publikumsintensiven Nutzungen aufweist. Die Baukörper sind überwiegend funktional gestaltet, z.T. aber mit Sanierungsstau. Der öffentliche Raum weist



keine besonders hervorzuhebenden Qualitäten auf, ist aber in einem guten Allgemeinzustand. Die Nähe zum Wasser/Hafen erhöht zudem die Aufenthaltsqualität. Im gesamten Innenstadtbereich treten Leerstände auf, die sich räumlich jedoch nicht konzentrieren. Von Leerständen betroffen sind sowohl Kleinflächen als auch größere Flächen in Nebenlagen. Mehrere kleine Stellplatzflächen rund um die Innenstadt sorgen für ausreichenden (im Sommer aber knapp bemessenen) Parkraum.

---

Insgesamt ist die Neustädter Innenstadt als eingeschränkt funktionsfähig zu bewerten. Die Leerstände weisen darauf hin, dass der Einzelhandelsstandort nicht mehr vollständig intakt ist. Mit dem eska Warenhaus verfügt die Innenstadt aber über einen sogkräftigen Magnetbetrieb, wengleich das Einzelhandelsangebot insgesamt Lücken aufweist.

---



#### 4.9.9 Bad Segeberg

Das Mittelzentrum Bad Segeberg ist Kreisstadt des gleichnamigen Kreises und liegt rd. 20 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt. Neben Lübeck steht Bad Segeberg auch im interkommunalen Wettbewerb mit Hamburg. Durch den Ausbau der BAB 20 hat sich die verkehrliche Erreichbarkeit Lübecks von Bad Segeberg aus zuletzt deutlich verbessert.

Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich über die Hamburger Straße, die Kirchstraße, die Oldesloer Straße, die Kurhausstraße sowie den Marktplatz und ist als Fußgängerzone ausgebildet. Die Oldesloer Straße fungiert zudem als Verbindungsachse zur Bahnhofstraße, an der sich mehrere großflächige Lebensmittler (Verbrauchermärkte Kaufland und EDEKA sowie Lebensmittel-Discounter Penny) befinden. Die Kurhausstraße fungiert in ihrem nördlichen und für den Autoverkehr freien Verlauf als wichtigste Nebenlage, in der die Einzelhandelsdichte und -qualität jedoch deutlich abnehmen. Hier befindet sich mit Sky zudem ein weiterer großflächiger Lebensmittler.



Abbildung 14: Innenstadt Bad Segeberg - Kirchstraße

Wichtige Magnetbetriebe im Kernbereich der Innenstadt von Bad Segeberg sind vor allem das Bekleidungskaufhaus Schwager, der Bekleidungsfachmarkt C&A



sowie eine Rossmann-Filiale. Darüber hinaus ist die Einzelhandelsstruktur vor allem durch kleinteilige Anbieter gekennzeichnet, die ein breites Angebotsspektrum abdecken. Neben kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften finden sich z.B. mit S'Oliver, Vögele, Takko, Kik oder Schuh Armbruster auch mehrere Filialisten in der Innenstadt. Insgesamt überwiegt neben dem periodischen Bedarf das Angebot im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires. Außer den überwiegend auf das untere bis mittlere Angebots- und Preisniveau ausgerichteten Geschäften befinden sich auch einige höherwertige Anbieter in der Innenstadt. Die Innenstadt überzeugt damit durch einen attraktiven Mix aus inhabergeführten Betrieben und Filialisten sowie durch ein ergänzendes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben.

Im Kernbereich der Innenstadt zeigen sich nur wenige, kleinflächige Leerstände. In dem als Nebenlage zu klassifizierenden, weiteren östlichen Verlauf der Kirchstraße treten jedoch vermehrt und konzentriert Leerstände auf. Dies hat jedoch vor allem strukturelle Ursachen, die in den kleinen Flächenzuschnitten sowie der von der Lauflage und der Fußgängerzone abgehängten Standortqualität begründet liegt.

Der Kernbereich der Innenstadt ist durch eine überwiegend dichte, zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. In Teilen finden sich historisch wertvolle Altbauten, die in Verbindung mit einer attraktiven Möblierung/Bepflanzung für eine hohe städtebauliche Qualität sorgen. Mit dem Kirchplatz und dem Marktplatz finden sich zudem zwei Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Vereinzelt wird das Straßenbild jedoch durch eine in die Jahre gekommene Pflasterung eingeschränkt. Die nördliche Eingangssituation über die Kurhauspassage ist zudem aufgrund einer mindergenutzten Stellplatzfläche wenig akzentuiert. Mehrere Stellplatzanlagen rund um die Innenstadt sorgen für ein ausreichend großes Parkplatzangebot.

---

Die Innenstadt von Bad Segeberg ist als funktionsfähig zu bewerten und überzeugt neben den städtebaulichen und Aufenthaltsqualitäten durch ihre vielseitige Einzelhandelsstruktur. Lediglich in der Randlage östliche Kirchstraße häufen sich lagebedingt die Leerstände.

---



#### 4.9.10 Bad Schwartau

Bad Schwartau ist seitens der Landesplanung als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft und befindet sich im Kreis Ostholstein. Die Innenstadt liegt ca. 10 Fahrminuten des CITTI-Parks entfernt.

Der zentrale Einkaufsbereich wird vor allem durch die als Fußgängerzone ausgebildete Markttwiete gebildet. Daneben sind vor allem die Lübecker Straße, die Rensefelder Straße, die Rathausgasse, die Auguststraße sowie der Marktplatz als Nebenlagen relevant, die jedoch z.T. räumlich-funktional nicht optimal an die Hauptlage angebunden sind. Als Fußgängerzone sind davon die Markttwiete und der östliche Teil der Rathausgasse ausgebildet. Im westlichen Randbereich am Eutiner Ring ist mit dem P1-Center kürzlich zudem ein neues Nahversorgungszentrum entstanden. Die gesamte Innenstadt leidet etwas unter den unklaren Wegebeziehungen und zersplitterten Strukturen.



Abbildung 15: Innenstadt Bad Schwartau – Markttwiete

Kennzeichnet für die Innenstadt sind zudem viele kleine Passagen (Twiete, Glockengang, Königswegpassage, Rathauspassage, Marktarkaden), die teils neuwertig, teils aber auch deutlich in die Jahre gekommen sind und verwinkelt und schlecht ausgeleuchtet sind. Hier häufen sich Leerstände, was auch an den zu



kleinen Flächenzuschnitten begründet liegt. Leerstandsflächen zeigen sich aber verteilt über die gesamte Innenstadt. Z.T. sind davon auch neuere Objekte betroffen, wie z.B. die Rathauspassage in der Rathausgasse..

Der wichtigste Magnetbetrieb in der Innenstadt von Bad Schwartau ist das Kaufhaus Matzen. Weitere anziehungsstarke Betriebe sind die Buchhandlung Hugendubel sowie das Einrichtungshaus Steinfeldt. Darüber hinaus fungieren vor allem Anbieter des periodischen Bedarfs (Rewe, Rossmann, EDEKA und Aldi) als Frequenzbringer. Neben inhabergeführten Betrieben sind auch einige Filialisten, vorwiegend aus dem Niedrigpreissegment, in der Innenstadt verortet (z.B. Kik, Tedi, Takko). Die Angebotsstruktur wird durch das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires dominiert.

Städtebaulich attraktiv ist vor allem die Lübecker Straße. Bepflanzungen, Pflasterungen und einige höherwertige/historische Baukörper sorgen für ein ansprechendes Straßenbild. Einzelhandelsdichte und -besatz fallen hier jedoch zu Gunsten von Dienstleistern und Gastronomiebetrieben deutlich zurück. Der Kernbereich rund um die Marktwiese ist vor allem durch großmaßstäbliche Baustrukturen der 70er Jahre geprägt, die z.T. in die Jahre gekommen sind. Bepflanzungen sorgen zwar für eine gewisse Aufenthaltsqualität, die durch den verbauten Charakter aber eingeschränkt wird. Rund um den attraktiven Marktplatz finden sich nur wenige frequenzstarke Nutzungen, weshalb der Platz nicht belebt wirkt. Das Parkplatzangebot wird durch eine große Stellplatzfläche am Eutiner Ring sowie durch straßenbegleitendes Parken und kleine Stellplatzflächen in der Auguststraße sichergestellt.

---

Die Versorgungsfunktion der Bad Schwartauer Innenstadt ist aufgrund struktureller Probleme etwas eingeschränkt, was sich vor allem an der Anzahl an Leerständen festmachen lässt. Insbesondere die fehlende Ausprägung einer starken Laufachse sowie die in Teilbereichen geringe städtebauliche/architektonische Qualität einzelner Baukörper schränken die Funktionsfähigkeit ein. Gleichwohl verfügt die Innenstadt vor allem mit dem Kaufhaus Matzen über einen starken Magnetbetrieb.

---



#### 4.9.11 Reinfeld

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Citti-Park (die Innenstadt liegt ca. 10 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt) wurde auch das Unterzentrum Reinfeld einer detaillierten Analyse unterzogen.

Die Haupteinkaufslage erstreckt sich straßenbegleitend der Bahnhofstraße und der Paul-von-Schoenaich-Straße. Einen besonders sogstarken Magnetbetrieb gibt es in der Innenstadt nicht. Die größten Betriebe stellen ein zweigeschossiges Geschäftshaus in der Bahnhofstraße (u.a. Markant-Supermarkt sowie das durch eine sehr schwache Performance gekennzeichnete aktio-Kleinkaufhaus) sowie die Raiffeisen-Passage (u.a. Sky) dar. Beide Objekte sind jedoch deutlich in die Jahre gekommen. Vor allem die etwas abseitig gelegene und durch Kleinflächen geprägte Raiffeisen-Passage weist dabei auch mehrere Leerstände auf. Weitere Leerstände häufen sich entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße. Die Innenstadt leidet auch unter der eingeschränkten Verknüpfung der einzelnen Einzelhandelschwerpunkte.



Abbildung 16: Innenstadt Reinfeld – Paul-von-Schoenaich-Straße

Die Innenstadt ist insgesamt durch eine geringe Einzelhandelsdichte und große Lücken im Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet und ist zudem durch erhebliche



Lücken in der Angebots- und Branchenstruktur gekennzeichnet. Die bis auf Ernsting's Family ausschließlich inhabergeführten Betriebe weisen zudem einen überwiegend unmodernen Charakter auf. Einige wenige Dienstleister und Gastronomiebetriebe arrondieren das Angebot. Aufgrund des begrenzten Angebots und nur weniger publikumsintensiver Nutzungen fällt die Frequenz in der Innenstadt sehr gering aus, was sich auch in einer vermehrte Anzahl an Leerständen widerspiegelt.

Die Innenstadt verfügt weder über besondere städtebauliche Qualitäten noch durch eine hochwertige Bausubstanz. Die Baukörper weisen z.T. eher einen Sanierungsstau auf. Der Straßenraum entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße wird jedoch aktuell vollständig saniert, weshalb von einer künftigen Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten auszugehen ist. Neben straßenbegleitenden Parkplätzen verfügen die Raiffeisen-Passage sowie das Geschäftshaus an der Bahnhofstraße über eigene Stellplatzflächen. Der parallel zur Haupteinkaufslage angeordnete Marktplatz wird zudem ebenfalls als Parkplatz genutzt.

---

Der Versorgungscharakter der Reinfelder Innenstadt ist eindeutig auf Grundversorgungsfunktionen beschränkt. Das Fehlen von „echten“ Magnetbetrieben, die eingeschränkte Angebotsvielfalt, die geringe Nutzungsdichte sowie vermehrte Leerstände führen dazu, dass der Reinfelder Innenstadt nur eine sehr begrenzte Anziehungskraft zugesprochen werden kann.

---



#### 4.9.12 Stockelsdorf

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Citti-Park (die Innenstadt liegt weniger als 10 Fahrminuten vom CITTI-Park entfernt) wurde auch der Stadtrandkern II. Ordnung Stockelsdorf einer detaillierten Analyse unterzogen.

Der Ortskern erstreckt sich über den Bereich zwischen Ahrensböcker Straße, Segeberger Straße und Marienburgstraße. Am Rathausmarkt befindet sich ein größerer Geschäftshauskomplex mit eigener Stellplatzanlage der als Ortskernzentrum zu bezeichnen ist. Neben Aldi und Sky befindet sich hier eine kleine Passage, die zwar klein und verwinkelt, aber größtenteils noch in Funktion ist. In den rückwärtigen Bereichen sind jedoch Leerstände zu erkennen.



Abbildung 17: Ortskern Stockelsdorf

Als Magnetbetriebe fungieren die Nahversorger Penny, Aldi, Rossmann und Sky. Neben einigen wenigen inhabergeführten Betrieben finden sich mit Tedi und Kik auch zwei Niedrigpreisfilialisten im Ortskern. Einige Dienstleister sowie einfache Gastronomietriebe arrondieren Das Angebot. Die Einzelhandelsstruktur weist eindeutig einen Nahversorgungscharakter auf und entspricht überwiegend dem unteren Angebots- und Preisniveau. Vor allem entlang der B206 ist kein durchgän-



giger Einzelhandelsbesatz erkennbar. Die Einzelhandelsdichte ist insgesamt eher gering.

Der Ortskern weist keine besonderen städtebaulichen/architektonischen oder Aufenthaltsqualitäten auf. Abseits der Verkehrsachsen gibt es jedoch mit dem Rathausmarkt zwar einen Platz, der aufgrund weniger publikumsintensiver Nutzung jedoch nicht belebt wirkt. Parkplätze finden sich straßenbegleitend, am Rathausmarkt sowie in Form von Stellplatzanlagen einzelner Betriebe.

---

Der Ortskern von Stockelsdorf übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde und kann diese auch vollständig ausfüllen. Über besondere städtebauliche Qualitäten verfügt der Ortskern zwar nicht, die Einzelhandelsstruktur ist aber als weitgehend intakt und angemessen zu bewerten.

---



## 5 Marktposition des Vorhabens

---

### 5.1 Prospektives Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf den CITTI-Park übertragen. Dabei wurden neben der Erreichbarkeit des Standorts auch das Agglomerationsumfeld und die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Zudem wurden die Ergebnisse einer Besucherbefragung im Center berücksichtigt, die zum Jahresbeginn 2014 durchgeführt wurde und Rückschlüsse über die derzeitige Ausprägung des Einzugsgebiets zuließ.

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Vor dem Hintergrund der mit der Verkaufsflächenerweiterung verbundenen Attraktivitätssteigerung des CITTI-Parks und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die BAB 1 und die BAB 20 gehen die Gutachter von einer weiträumigen Ausstrahlungskraft des Erweiterungsvorhabens aus. Da die angestrebte Flexibilisierung des Baurechts keine grundlegenden Strukturveränderungen zum ursprünglichen Erweiterungsvorhaben erwarten lassen, legen die Gutachter das bereits im Gutachten von 2011 angenommene prospektive Einzugsgebiet für den CITTI-Park zugrunde.



Danach gliedert sich das künftige Einzugsgebiet des CITTI-Parks in drei Zonen, die die unterschiedliche Höhe der Nachfrageabschöpfung darstellen und in etwa den Zeitdistanzen 15, 25 und 35 Fahrminuten entsprechen<sup>11</sup>.

Der Kernbereich (Zone 1) des Erweiterungsvorhabens umfasst das südwestliche Lübecker Stadtgebiet sowie das südwestliche und zum Kreis Stormarn gehörige Umland Lübecks beidseitig der BAB 1.

Der Nahbereich (Zone 2) des Einzugsgebiets erstreckt sich entlang der BAB 1 im Norden von Neustadt i.H. bis im Süden nach Bad Oldesloe. Neben dem restlichen Lübecker Stadtgebiet befinden sich damit die angrenzenden Teilbereiche der Umlandkreise Ostholstein, Bad Segeberg, Stormarn und Lauenburg innerhalb der Zone 2. Mit dem Mittelzentrum Bad Oldesloe, dem Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Neustadt i.H. sowie dem Stadtrandkern 1. Ordnung Bad Schwartau befinden sich insgesamt drei höherrangige Zentrale Orte innerhalb des Nahbereichs.

Der Fernbereich (Zone 3) des Einzugsgebiets erstreckt sich weiterhin entlang der BAB 1 bis nach Fehmarn sowie entlang der BAB 20 in Richtung Mecklenburg-Vorpommern. Neben Teilbereichen der bereits genannten Umlandkreise umfasst die Zone 3 damit auch den westlichen Teilbereich des mecklenburg-vorpommerschen Landkreises Nordwestmecklenburg. Höherrangige Zentrale Orte innerhalb des Fernbereichs sind die Mittelzentren Mölln, Ahrensburg, Bad Segeberg, Eutin und Grevesmühlen sowie das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Ratzeburg.

<sup>11</sup> Die angesetzten Zeitdistanzen 15, 25 und 35 Fahrminuten basieren auf empirisch belegten Zahlen für vergleichbare Objekte und auf gutachterlichen Erfahrungswerten, die im Laufe einer mehr als zwanzigjährigen gutachterlichen Praxis gewonnen wurden. Die Zeit-Distanz-Zonen wurden in Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation und der räumlichen Ausgangslage (Küstenregion, räumliche Barrieren usw.) leicht modifiziert.

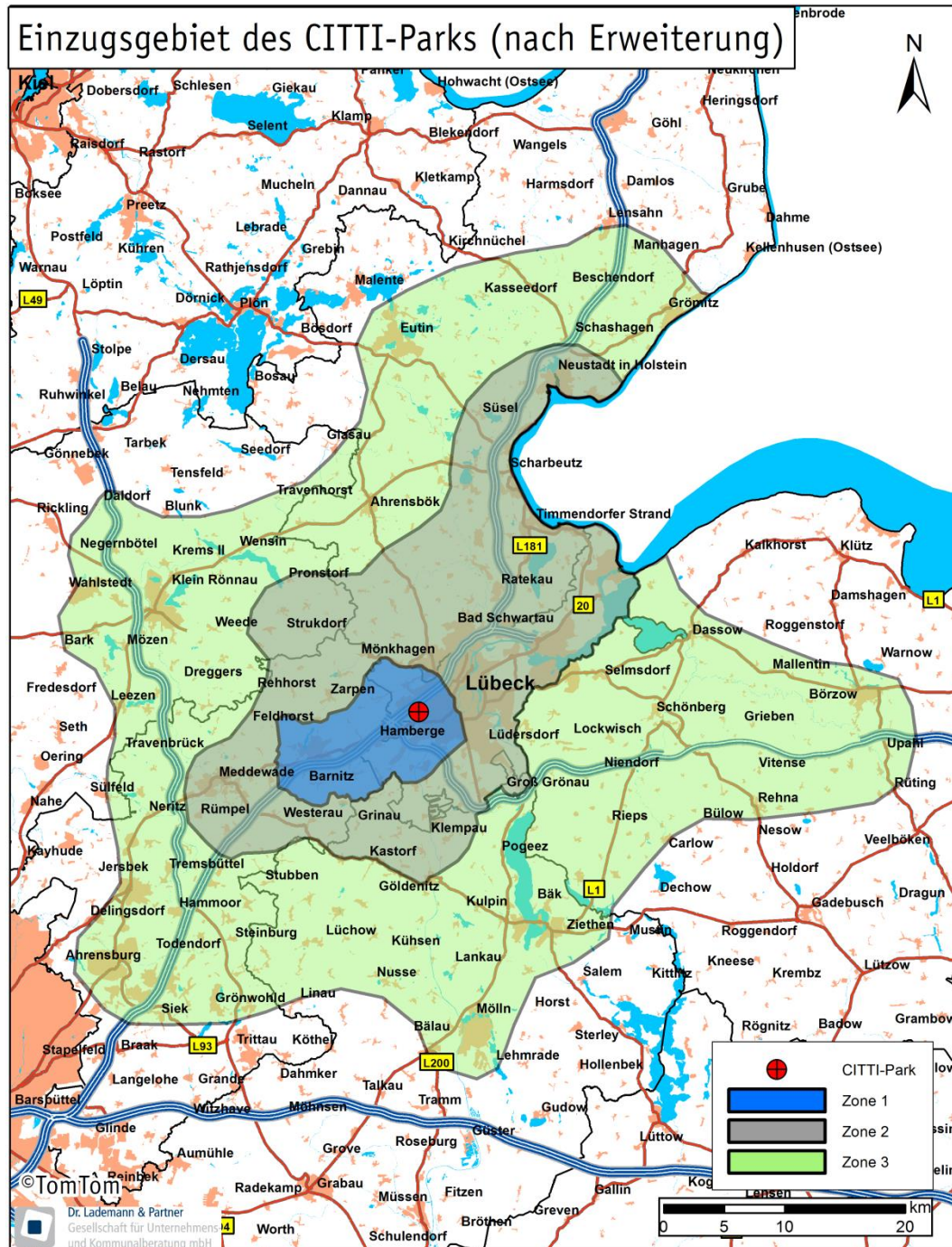


Abbildung 18: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 627.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2016 ausgegangen werden von insgesamt



rd. 625.000 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve<sup>12</sup> von insgesamt etwa 15 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 110.000 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 somit

rd. 736.000 Personen.

<b>Einzugsgebiet des erweiterten Citti-Parks</b>			
<b>Bereich</b>	<b>Zonen</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>
Kernbereich	Zone 1	74.932	74.734
Nahbereich	Zone 2	285.460	284.307
Fernbereich	Zone 3	266.190	266.438
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Zonen 1-2</b>	<b>626.582</b>	<b>625.480</b>
<b>Potenzialreserve</b>	<b>15%</b>	<b>110.578</b>	<b>110.380</b>
<b>Gesamt</b>		<b>737.160</b>	<b>735.860</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 19: Kundenpotenzial des Vorhabens

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>13</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente (nahversorgungs- und zentrenrelevanter Bedarf) inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 3,264Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2016 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer Schrumpfung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 3,259 Mio. € (-5,0 Mio. €).

<sup>12</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

<sup>13</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



Nachfragepotenzial des CITTI-Parks 2016 in Mio. €					
Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Potenzial- reserve*	Gesamt
<b>Periodischer Bedarf</b>	195,6	754,1	732,8	293,6	1.976,1
<b>Aperiodischer Bedarf (zentrenrelevante Sortimente)</b>	127,0	489,7	475,9	190,6	1.283,2
Bekleidung	34,4	132,7	129,0	51,7	347,8
Schuhe/Lederwaren	8,0	31,0	30,1	12,1	81,2
Uhren/Schmuck	4,2	16,3	15,8	6,3	42,7
Sportbedarf, Camping	4,9	18,7	18,2	7,3	49,0
Bücher, Schreibwaren	11,6	44,5	43,3	17,3	116,7
Spielwaren/Hobbybedarf	8,7	33,4	32,4	13,0	87,4
Fahrräder	2,6	9,9	9,6	3,8	25,9
Elektro	41,4	159,4	154,9	62,1	417,8
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	5,9	22,8	22,2	8,9	59,8
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	5,4	20,9	20,4	8,2	54,9
<b>Gesamt</b>	<b>322,7</b>	<b>1.243,7</b>	<b>1.208,7</b>	<b>484,2</b>	<b>3.259,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* Potenzialreserve: 15 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.

Tabelle 20: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 etwa 736.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 3,259 Mio. € schrumpfen.



## 5.2 Marktanteils- und Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Da sich die Umsetzung des bereits gesicherten Baurechts für die Erweiterung des CITTI-Parks mit der geplanten Flexibilisierung zeitlich überlagern, beziehen sich die folgenden Berechnungen auf das gesamte Erweiterungsvorhaben inkl. der angestrebten Flexibilisierung.

Für das von CBMode übertragende Baurecht an den Standort CITTI-Park sind nur die damit verbundenen Attraktivitätszuwächse prüfungsrelevant, da sich die Wirkungen von CBMode bereits in der Vergangenheit niedergeschlagen haben.

Für die Erweiterung (inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts) ist davon auszugehen, dass diese insgesamt einen Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von etwa 1 %-Punkt erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteilszuwachs wird dabei im Segment Uhren/Schmuck erreicht. Bei allen übrigen Sortimenten fallen die Marktanteilszuwächse deutlich geringer aus und bewegen sich zwischen 1 und 4 %. Bei Fahrrädern/Zubehör und Elektro sinken die Marktanteile des CITTI-Parks gegenüber dem heutigen Bestand sogar, da mit der angestrebten Flexibilisierung des Baurechts effektiv ein Verkaufsflächenrückgang in diesen Sortimenten verbunden ist.

Besonders gering fällt der Marktanteilszuwachs im Segment des periodischen Bedarfs aus. Im periodischen Bedarf ist aufgrund der hohen Distanzsensibilität in diesem Segment zudem zu berücksichtigen, dass die Umsatzherkunft zu einem größeren Anteil aus der Zone 1 erfolgt als bei den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs.



<b>Marktanteilsveränderungen durch die Erweiterung des CITTI-Parks (inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts)</b>				
	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Zone 3</b>	<b>Gesamt*</b>
<b>Periodischer Bedarf (inkl. Parfümeriewaren)</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	195,6	754,1	732,8	1.682,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,2	1,7	0,6	9,4
Marktanteilsveränderung	3,7%	0,2%	0,1%	0,6%
<b>Bekleidung/Schuhe/Accessoires**</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	42,5	163,7	159,1	365,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,7	8,4	3,7	15,9
Marktanteilsveränderung	8,8%	5,1%	2,4%	4,4%
<b>Spielwaren/Hobbybedarf</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	8,7	33,4	32,4	74,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	1,4	0,6	2,6
Marktanteilsveränderung	7,0%	4,1%	1,9%	3,4%
<b>Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	22,8	22,2	50,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	1,0	0,5	2,0
Marktanteilsveränderung	7,8%	4,5%	2,1%	3,8%
<b>Sportbedarf/Camping</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	4,9	18,7	18,2	41,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,7	0,3	1,3
Marktanteilsveränderung	6,2%	3,6%	1,7%	3,1%
<b>Fahrräder/Zubehör</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,6	9,9	9,6	22,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	-0,6	-1,4	-0,6	-2,6
Marktanteilsveränderung	-23,8%	-13,9%	-6,3%	-11,7%
<b>Uhren/Schmuck</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	4,2	16,3	15,8	36,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	1,8	0,8	3,4
Marktanteilsveränderung	18,9%	11,1%	5,1%	9,4%
<b>Bücher/Schreibwaren</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	11,6	44,5	43,3	99,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	1,1	0,5	2,1
Marktanteilsveränderung	4,2%	2,5%	1,1%	2,1%
<b>Elektro</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	41,4	159,4	154,9	355,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	-1,3	-2,9	-1,3	-5,5
Marktanteilsveränderung	-3,1%	-1,8%	-0,8%	-1,6%
<b>Gesamt</b>				
Marktpotenzial (Mio. €)	317,2	1.222,8	1.188,4	2.728,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	11,7	11,7	5,0	28,5
Marktanteilsveränderung	3,7%	1,0%	0,4%	1,0%
Quelle: Eigene Berechnungen. *Ohne Streuumsätze.				

Tabelle 21: Marktanteile des Erweiterungsvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets



Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 3.400 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 33,5 Mio. € belaufen,

wovon mit knapp 19 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires entfällt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Erweiterungsvorhabens (inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts) am Standort CITTI-Park			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf (inkl. Parfümeriewaren)	1.500	7.400	11,1
Bekleidung/Schuhe/Accessoires**	7.100	2.630	18,7
Spielwaren/Hobbybedarf	1.400	2.160	3,0
Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel	1.000	2.300	2,3
Sportbedarf/Camping	600	2.500	1,5
Fahrräder/Zubehör	-1.800	1.700	-3,1
Uhren/Schmuck	400	10.000	4,0
Bücher/Schreibwaren	700	3.500	2,5
Elektro	-1.000	6.500	-6,5
<b>Gesamt (Einzelhandel)</b>	<b>9.900</b>	<b>3.380</b>	<b>33,5</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF \*\*Für die Übertragung der Flächen von CBMode wurde nur der aus der Attraktivitätszunahme resultierende Umsatzzuwachs berücksichtigt.

Tabelle 22: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

Trotz des Verkaufsflächenzuwachses von 1.300 qm gegenüber der ursprünglichen Erweiterungsplanung ist von einem Umsatzrückgang in Höhe von etwa 0,6 Mio. € auszugehen. Dieser resultiert insbesondere daraus, dass das besonders umsatzstarke Sortiment Elektro um 1.000 qm Verkaufsfläche reduziert wird, wodurch die Umsatzzuwächse in den übrigen Sortimenten überkompensiert werden.

Den Berechnungen liegt die Annahme zu Grunde, dass die Bekleidungs-Flächen im 1. Obergeschoss bei CBMode weniger umsatzstark sind als es durch die Übertragung des Baurechts in den CITTI-Park zu erwarten ist. Nachfolgende Tabelle stellt die mit der Attraktivitätszunahme verbundenen Umsatzzuwächse im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires dar, die aus der Übertragung des Baurechts in den CITTI-Park resultieren. Nur dieser aus dem Attraktivitätszuwachs resultierende Umsatz ist als prüfungsrelevanter Zusatzumsatz in die weiteren Berechnungen eingestellt worden.



<b>Gegenüberstellung der Umsätze von CBMode und CITTIPark im Segment Bekleidung</b>			
	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>
CBMode (1.OG)	1.300	2,6	2.000
CITTIPark	1.300	3,9	3.000
<b>Attraktivitätszuwachs</b>		<b>1,3</b>	
Quelle: Dr. Lademann & Partner.			

Tabelle 23: Gegenüberstellung der Umsätze von CBMode und CITTI-Park

Für das Erweiterungsvorhaben inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 1 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 33,5 Mio. €. Da mit der Flexibilisierung des Baurechts auch die Aufgabe von besonders umsatzstarken Flächen aus dem Segment Elektro verbunden ist, werden die mit der Flexibilisierung verbundenen Verkaufsflächenzuwächse in den anderen Segmenten überkompensiert. Insgesamt ist mit der Flexibilisierung des Baurechts somit sogar ein Umsatzrückgang gegenüber der ursprünglich geplanten Erweiterung verbunden.



## 6 Wirkungsprognose

---

### 6.1 Periodischer Bedarf

#### 6.1.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2016 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2016) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Angesichts des begrenzten Verkaufsflächenzuwachses im periodischen Bedarf gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet in signifikantem Maße vorhabeninduziert reduziert werden können. Dieser wirkungsmildernde Effekt wurde daher nicht berücksichtigt.



Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Im Sinne einer worst-case-Prognose gehen Dr. Lademann & Partner davon aus, dass die Umsätze im periodischen Bedarf bis zu einem Anteil von 65 % gegen die Betriebe in der Zone 1 des Einzugsgebiets wirken werden. Die restlichen Umsatzanteile generieren sich aus den übrigen Zonen des Einzugsgebiets sowie aus der Potenzialreserve.

## 6.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen

Das Vorhaben wird mit Kunden aus der Zone 1 des Einzugsgebiets einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 7,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsverlusten betroffen sein werden (zusammen rd. 0,5 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 7,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,9 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe kann davon ausgegangen werden, dass die Stadtteilzentren Moisling und Buntekuh sowie das Nahversorgungszentrum Moisling West und der Sonderstandort Westliche Ziegelstraße mit knapp 5 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose 2016 der geplanten CITTI-Park-Erweiterung											
Periodischer Bedarf	STZ Moisling	STZ Ziegelstraße	STZ St. Lorenz Süd	STZ Buntekuh	NVZ Moisling West	NVZ St. Lorenz Süd	SO Westliche Ziegelstraße	SO Herrenholz	Innenstadt Reinfeld	Streuagen	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	0,14	0,86	0,39	0,30	0,23	0,35	0,53	3,39	0,11	0,93	7,21
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung	0,01	0,06	0,03	0,02	0,02	0,02	0,04	0,23	0,01	0,06	0,50
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,92</b>	<b>0,41</b>	<b>0,32</b>	<b>0,25</b>	<b>0,38</b>	<b>0,56</b>	<b>3,63</b>	<b>0,12</b>	<b>0,99</b>	<b>7,72</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfs



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

---

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des CITTI-Parks erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt knapp 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 5 % prospektiv für die Stadtteilzentren Moisling und Buntekuh sowie das Nahversorgungszentrum Moisling West und den Sonderstandort Westliche Ziegelstraße zu erwarten.

---



## 6.3 Aperiodischer Bedarf

### 6.3.1 Methodik

Nachfolgend werden die durch das Vorhaben im Jahr 2016 zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen auf Basis eines modifizierten Huff-Ansatzes modellhaft dargestellt. Einbezogen wurden dabei die Innenstädte aller im Einzugsgebiet befindlichen Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Stadtrandkerne sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und die sich ebenfalls in Lübeck befindlichen Sonderstandorte.

In einem ersten Schritt wurde dabei das Modell auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstruktur (2014) kalibriert. Daran anschließend wurde eine Prognose der Veränderungen durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die Realisierung der Ansiedlung sowie ggf. anderer gesicherter und konkreter Planvorhaben an den einzelnen Einzelhandelsstandorten erstellt (2016).

Wichtige Einflussgrößen für die Attraktivität bzw. Sogkraft eines Einzelhandelsstandorts waren im Rahmen der Modellierung die vorhandene Verkaufsfläche an den untersuchten Standorten sowie die Entfernung zwischen den Siedlungsschwerpunkten und den Einzelhandelsstandorten. Das heißt: Ein Standort ist für die Kunden einer Region umso attraktiver, je größer seine (sortimentspezifische) Verkaufsfläche und je geringer die Entfernung der Region zum Standort ist. Aus der Attraktivität aller Angebotsstandorte, bezogen auf einen Wohnstandort, sowie der Wahrscheinlichkeit, dass ein Kunde aus einem Wohnstandort an einem Angebotsstandort einkauft, ergibt sich der Umsatz eines Angebotsstandorts. Dieser hängt darüber hinaus vom jeweiligen Nachfragepotenzial vor Ort ab. Neben diesen Bestimmungsgrößen für die Modellierung der aktuellen Umsatzsituation an den Untersuchungsstandorten im Einzugsgebiet flossen weitere Faktoren ein. Diese sind im Einzelnen:

- Einwohnerzahlen der einzelnen Zonen;
- Kaufkraftkennziffern der Zonen;
- sortimentspezifischer Pro-Kopf-Ausgabesatz;
- sortimentspezifischer Verkaufsflächenbestand;
- sortimentspezifische Nachfragebindung im Untersuchungsraum;
- durchschnittliche Entfernungen zwischen den Wohnstandorten und den Standorten des Angebots;



- Distanzüberwindungsfaktor, der die Mühen und Kosten der zu überwindenden Entfernungen (gemessen in Zeitdistanzen) ausdrückt;
- Anteil des Umsatzes, den die untersuchten Einzelhandelsstandorte mit Einwohnern des Untersuchungsraums erwirtschaften;
- Attraktivitäts- bzw. Betriebstypenfaktor zur Gewichtung nach der Angebotsqualität.

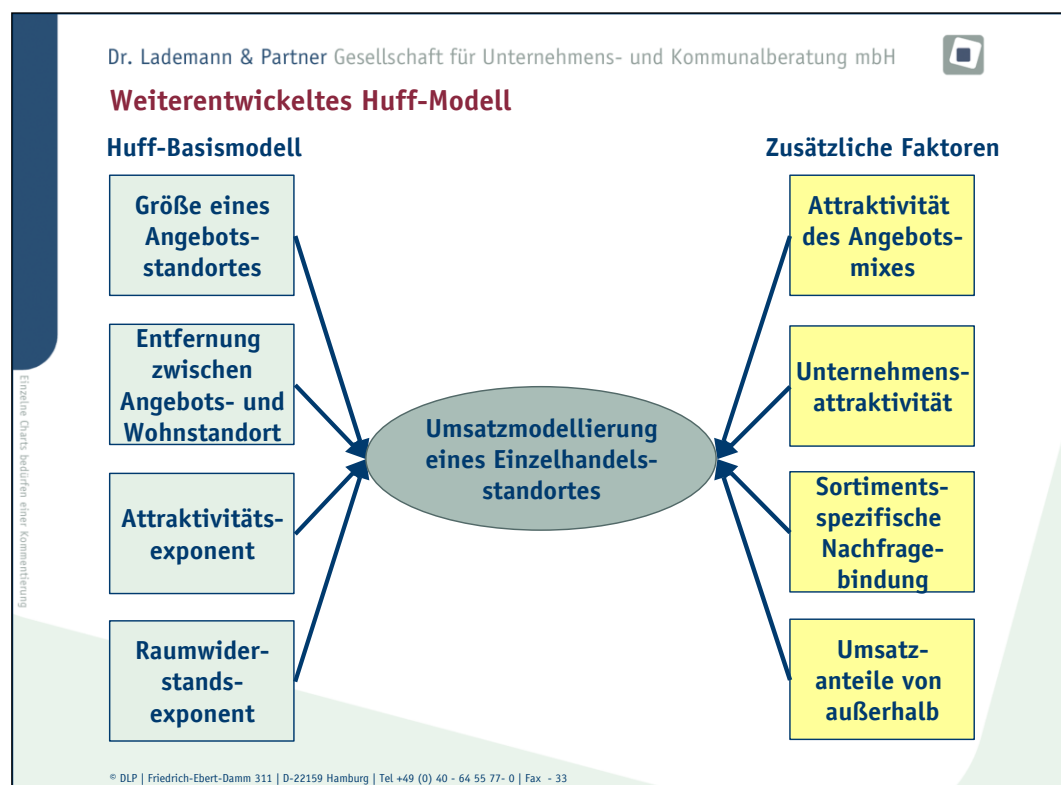


Abbildung 19: Huff-Modell

Das auf dem gravitationstheoretischen Ansatz von Huff beruhende Modell bezieht somit die Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Raum sowie die Entfernung und das Gewicht der Bevölkerungsschwerpunkte zu den Einzelhandelseinrichtungen ein.

Auf Basis dieser Umsätze konnten über das Modell die Umsätze, die von den Einzelhandelsstandorten mit den jeweiligen Bevölkerungsclustern erzielt werden sowie der Gesamtumsatz ermittelt werden. In den Gesamtumsatz flossen dabei auch die Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb des Untersuchungsraums ein.



Aufbauend auf der Kalibrierung des Modells auf Basis des Ist-Zustands, wurden dann die Umsatzveränderungen des Einzelhandels im Untersuchungsraum bis 2016 modelliert. Dabei wurden folgende Effekte berücksichtigt:

- Veränderte Einwohnerzahlen, die eine Veränderung des relevanten Nachfragepotenzials bewirken;
- Veränderung der Nachfragebindung im Untersuchungsraum durch das Erweiterungsvorhaben

Im Folgenden werden die Umverteilungswirkungen für die zentrenrelevanten Sortimente des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens auf die Innenstädte der Ober-, Mittel- und Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums im Einzugsgebiet und die Stadtrandkerne 1. Ordnung sowie für die Stadtteilzentren und Sonderstandorte in der Hansestadt Lübeck dargestellt. Nach raumordnerischen Vorgaben müssen die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ermittelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente des Vorhabens werden überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen in Zentren höherer Hierarchieebenen (ab Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) angeboten und auf diese Standortbereiche auch die stärksten Auswirkungen induzieren.

### 6.3.2 Vorbemerkungen

Den Wirkungsanalysen liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Im Gegensatz zur Untersuchung aus 2011 ist mittlerweile klar, dass der Standort Genin Süd nicht mehr als Einzelhandelsstandort entwickelt wird. Dementsprechend wird das Erweiterungsvorhaben auch nicht gegen einen fiktiven Standort Genin Süd wirken, sondern ausschließlich gegen die schon heute bestehenden Einzelhandelsstandorte. Andererseits sind damit aber von Genin Süd auch keine Wirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen.
- Das IKEA-Einrichtungshaus sowie das LUV-Shoppingcenter sind mittlerweile am Markt (Eröffnung März/April 2014). Das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben wird daher im Jahre 2016 auch gegen den IKEA-Standort in Dänischburg wirken.
- Da die Marktwirksamkeit von IKEA/LUV und CITTI-Park-Erweiterung mindestens zwei Jahre auseinanderliegen, ist eine wirkungskumulierende Betrachtung im Gegensatz zur Untersuchung aus 2011 nicht mehr sachgerecht.



Stattdessen erfolgt eine nur auf das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben fokussierte Wirkungsanalyse.

- Gleichwohl ist zu berücksichtigen gewesen, dass die Einzelhandelsstandorte aktuell von IKEA/LUV durch Umsatzrückgänge betroffen sind und in den nächsten Jahren betroffen sein werden. Die in 2011 prognostizierten, durch IKEA/LUV ausgelösten Umsatzrückgänge an den Untersuchungsstandorten wurden daher in die Berechnungen der Auswirkungen des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens eingestellt. M.a.W.: Die heutige Umsatzbasis an den untersuchten Einzelhandelsstandorten wurde in der Wirkungsanalyse um die in 2011 durch IKEA/LUV prognostizierten Umsatzrückgänge wirkungsverstärkend reduziert. Damit kommen die Gutachter der gebotenen worst-case-Betrachtung nach.



## 6.4 Umverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufsflächenzuwachs von 7.100 qm<sup>14</sup> im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

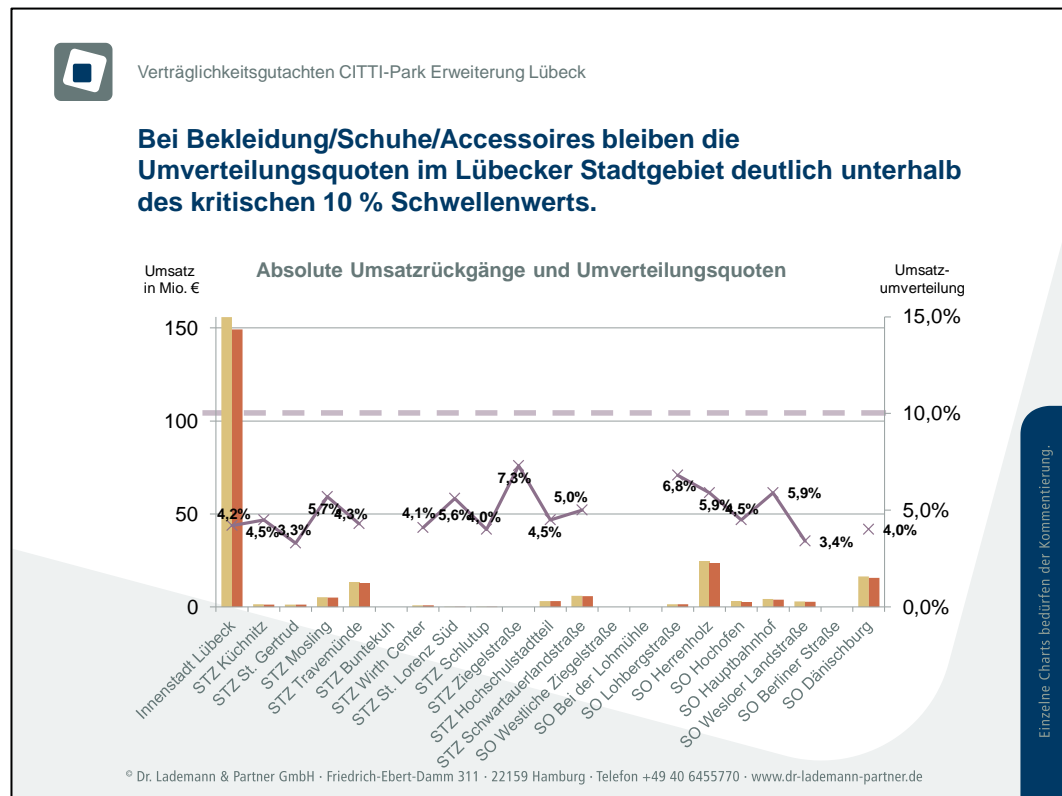


Abbildung 20: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires im Lübecker Stadtgebiet

An allen untersuchten Standorten bewegt sich die Umverteilungsquote mit im Schnitt rd. 5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Mit rd. 7,3 % fällt die Umverteilung im Stadtteilzentrum Ziegelstraße am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch lediglich in der Lübecker Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Travemünde sowie den Sonderstandorten Herrenholz und Dänischburg zu erwarten.

<sup>14</sup> 1.300 qm Verkaufsfläche resultieren aus einer Flächenübertragung vom CBMode-Standort in Herrenholz in den benachbarten CITTI\_Park.

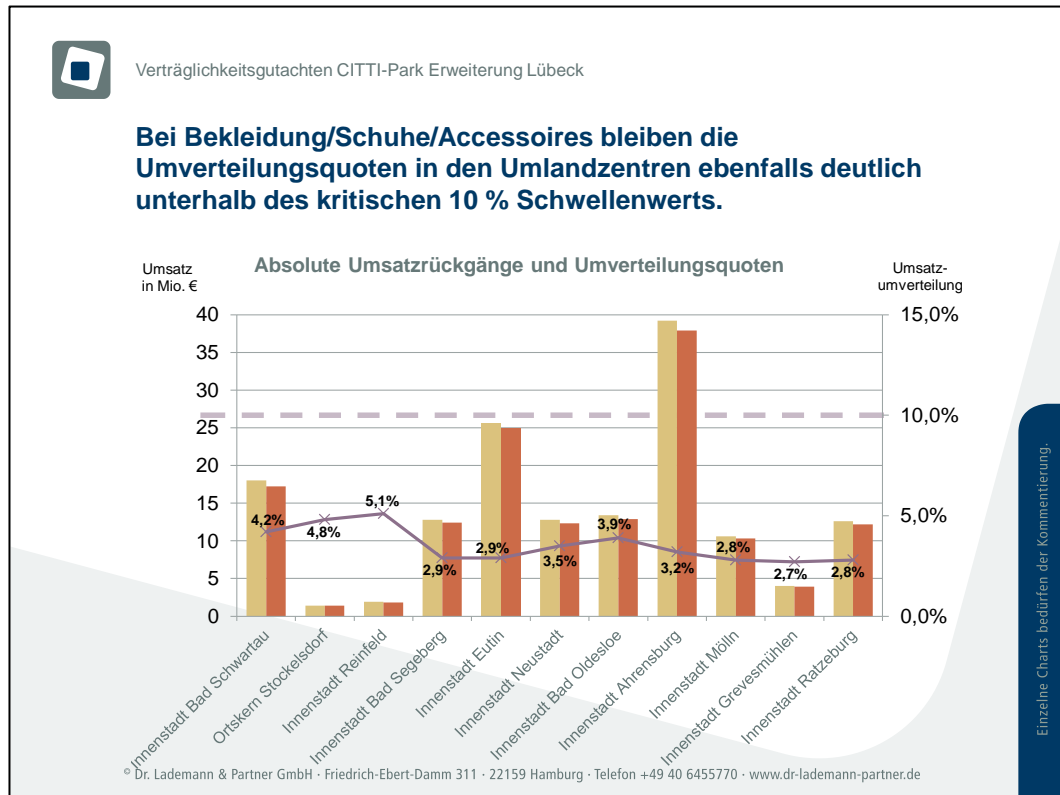


Abbildung 21: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires in den Umlandzentren

Auch in den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 3,5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit rd. 5,1 % in der Reinfelder Innenstadt aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch eher in Eutin, Ahrensburg, Bad Schwartau und Bad Oldesloe zu erwarten.



## 6.5 Umverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufsflächenzuwachs von 400 qm im Segment Uhren/Schmuck werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

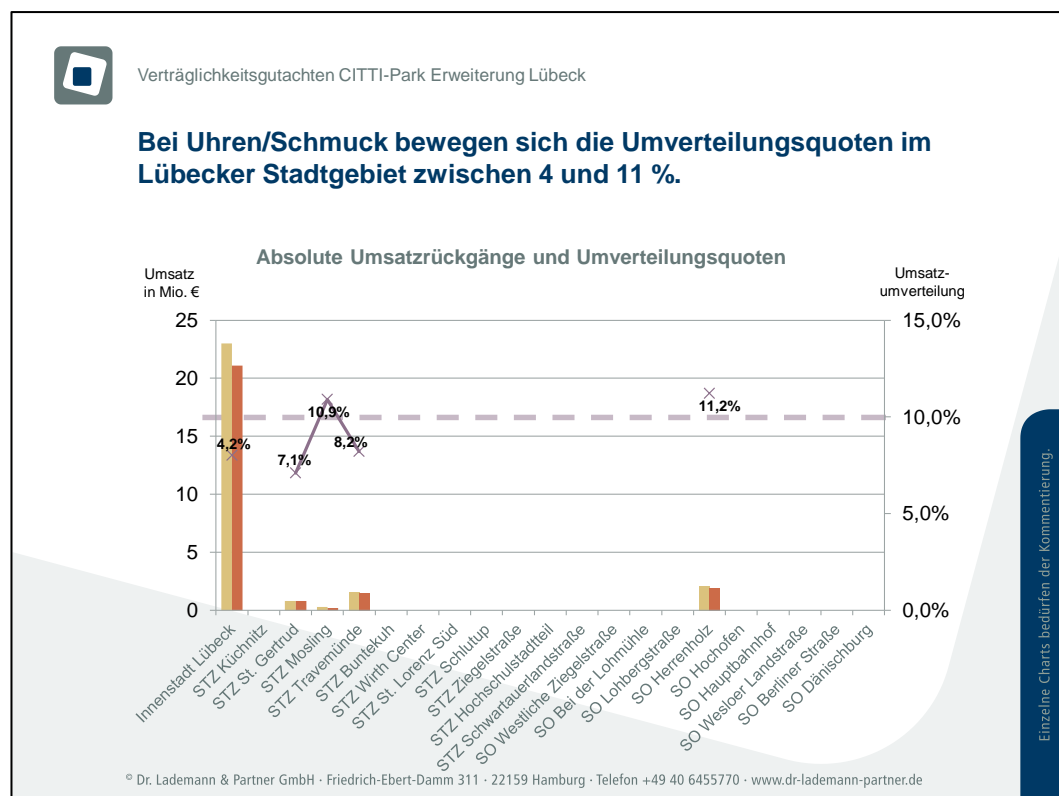


Abbildung 22: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck im Lübecker Stadtgebiet

Die Umverteilungsquote liegt bei den untersuchten Standorten im Schnitt bei rd. 9 % und damit knapp unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert. Mit rd. 11,2 % fällt die Umverteilung am Sonderstandort Herrenholz am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind in der Lübecker Innenstadt sowie am Sonderstandort zu erwarten.

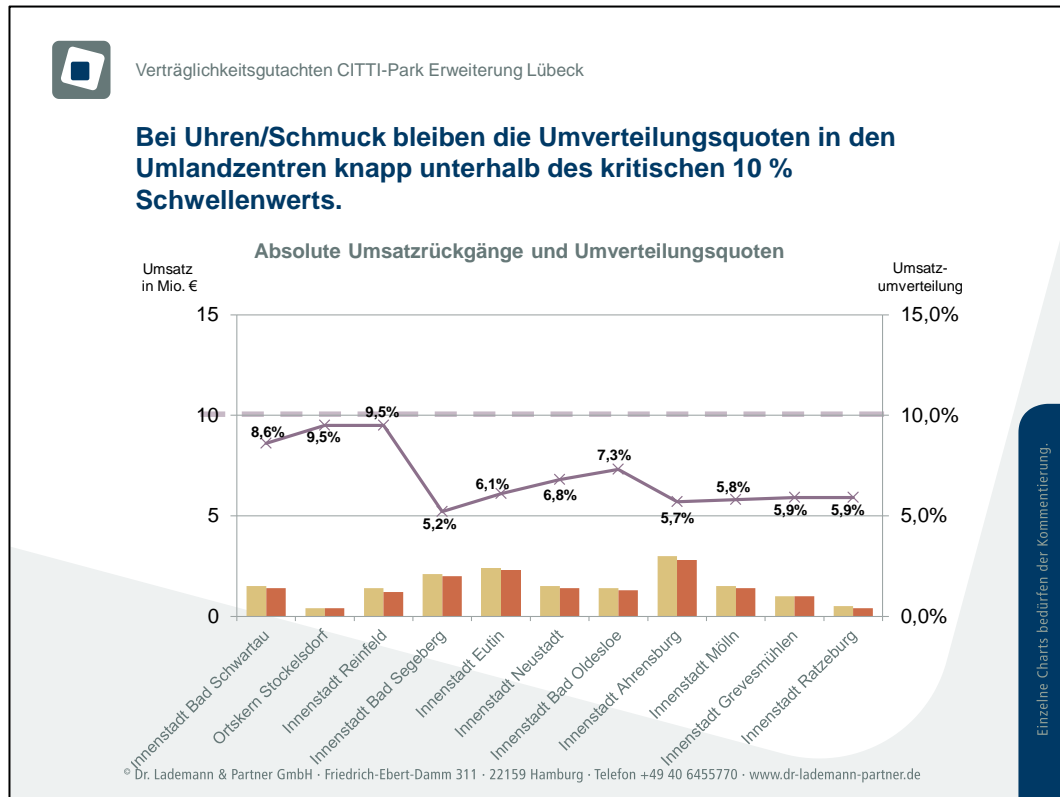


Abbildung 23: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck in den Umlandzentren

In den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 7 % unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit jeweils rd. 9,5 % in der Reinfeld der Innenstadt sowie im Ortskern von Stockelsdorf aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch lediglich in Ahrensburg zu erwarten.



## 6.6 Umverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufsflächenzuwachs von 1.000 qm im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

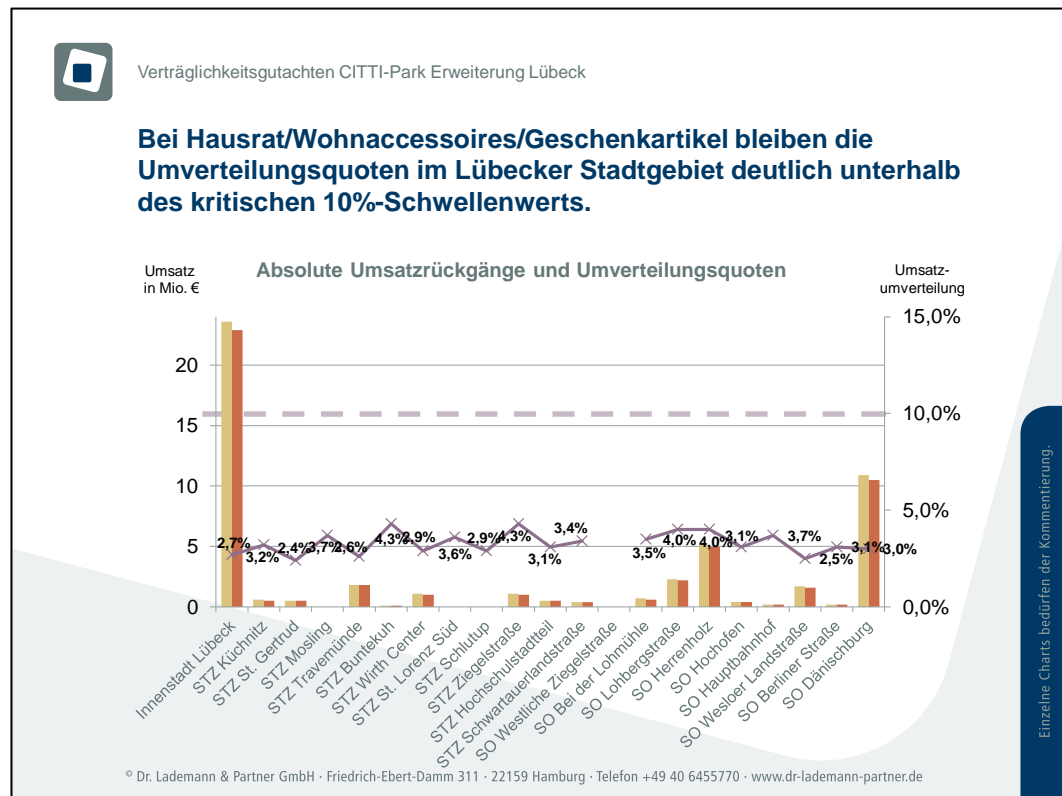


Abbildung 24: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel im Lübecker Stadtgebiet

An allen untersuchten Standorten bewegt sich die Umverteilungsquote mit im Schnitt rd. 3,5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Mit rd. 4,3 % fällt die Umverteilung in den Stadtteilzentren Ziegelstraße und Buntekuh am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch lediglich in der Lübecker Innenstadt sowie den Sonderstandorten Lohgerberstraße, Herrenholz und Dänischburg zu erwarten.

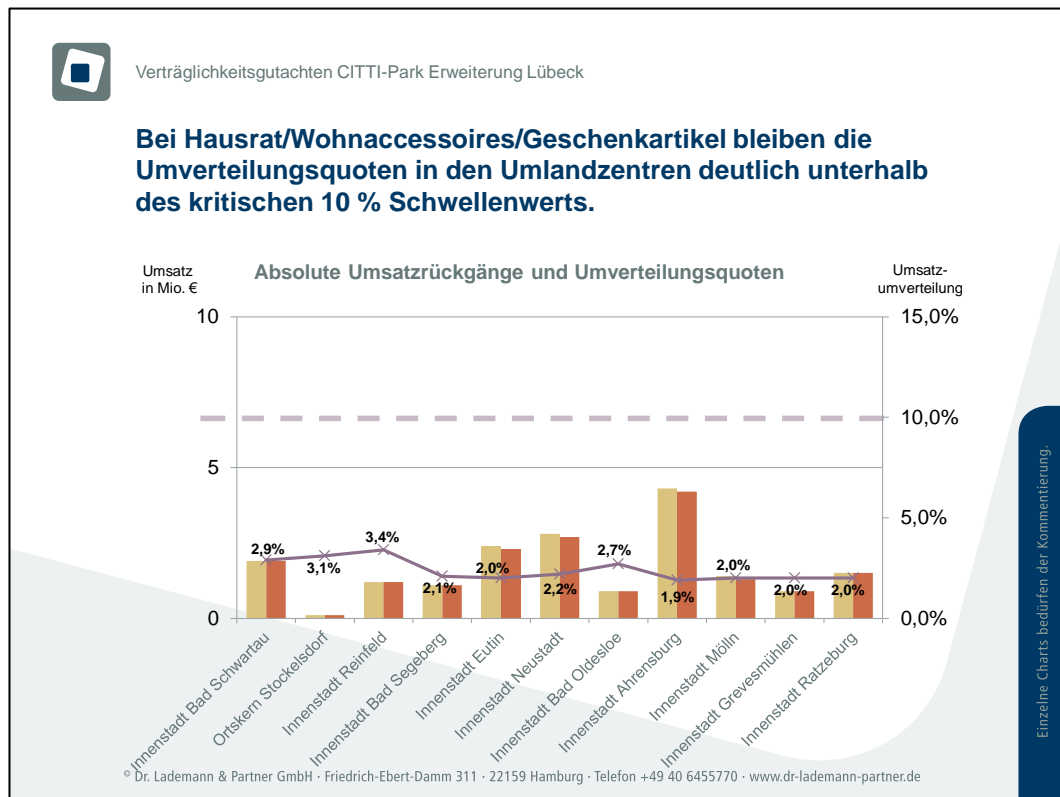


Abbildung 25: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel in den Umlandzentren

Auch in den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 2,5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit rd. 3,4 % in der Reinfelder Innenstadt aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch eher in Ahrensburg, Bad Schwartau und Neustadt i.H. zu erwarten.



## 6.7 Umverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufsfächenzuwachs von 700 qm im Segment Bücher/Schreibwaren werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

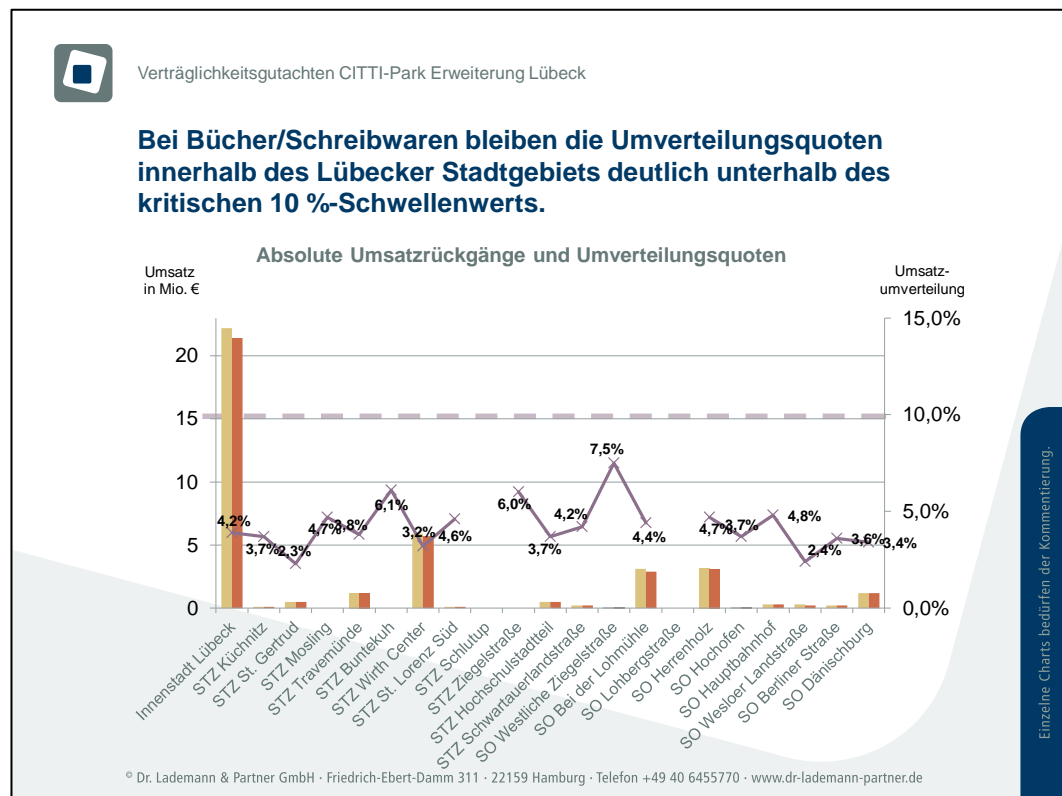


Abbildung 26: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren im Lübecker Stadtgebiet

An allen untersuchten Standorten bewegt sich die Umverteilungsquote mit im Schnitt rd. 4 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Mit rd. 7,5 % fällt die Umverteilung am Sonderstandort Westliche Ziegelstraße am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch lediglich in der Lübecker Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Wirth-Center sowie an den Sonderstandorten Bei der Lohmühle und Herrenholz zu erwarten.

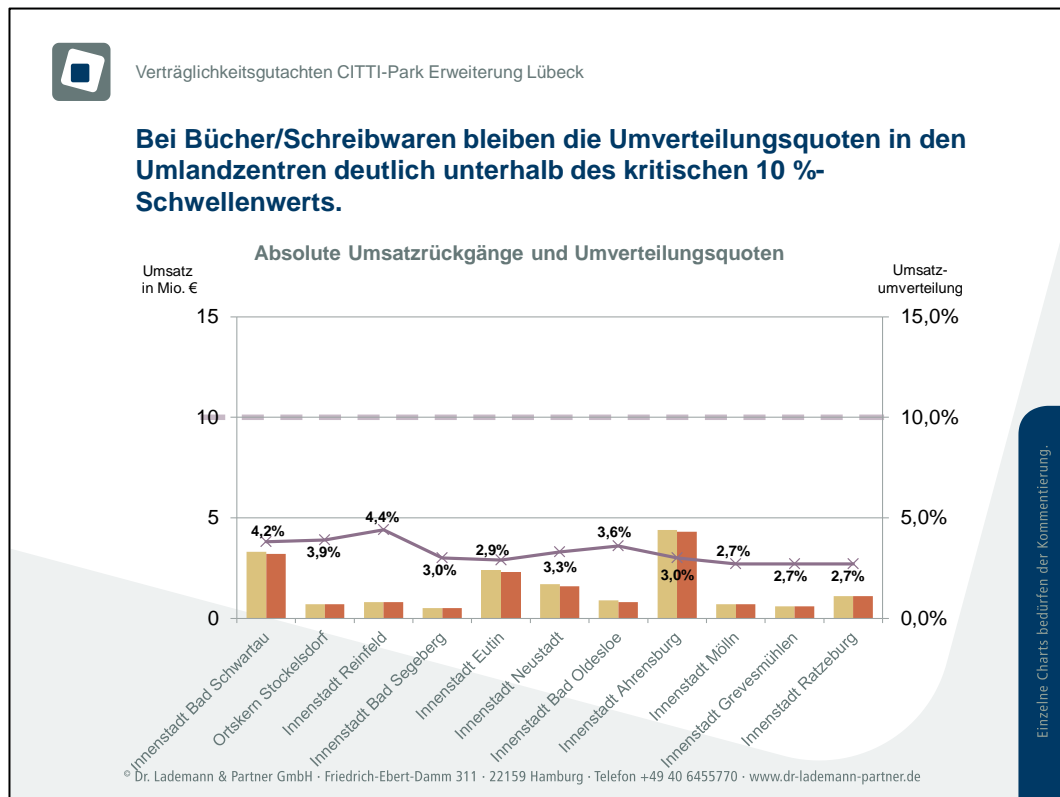


Abbildung 27: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bücher/Schreibwaren in den Umlandzentren

Auch in den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 3,5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit rd. 4,4 % in der Reinfelder Innenstadt aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch eher in Ahrensburg, Bad Schwartau und Neustadt i.H. zu erwarten.



## 6.8 Umverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufszuwachs von 1.400 qm im Segment Spielwaren/Hobbybedarf werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

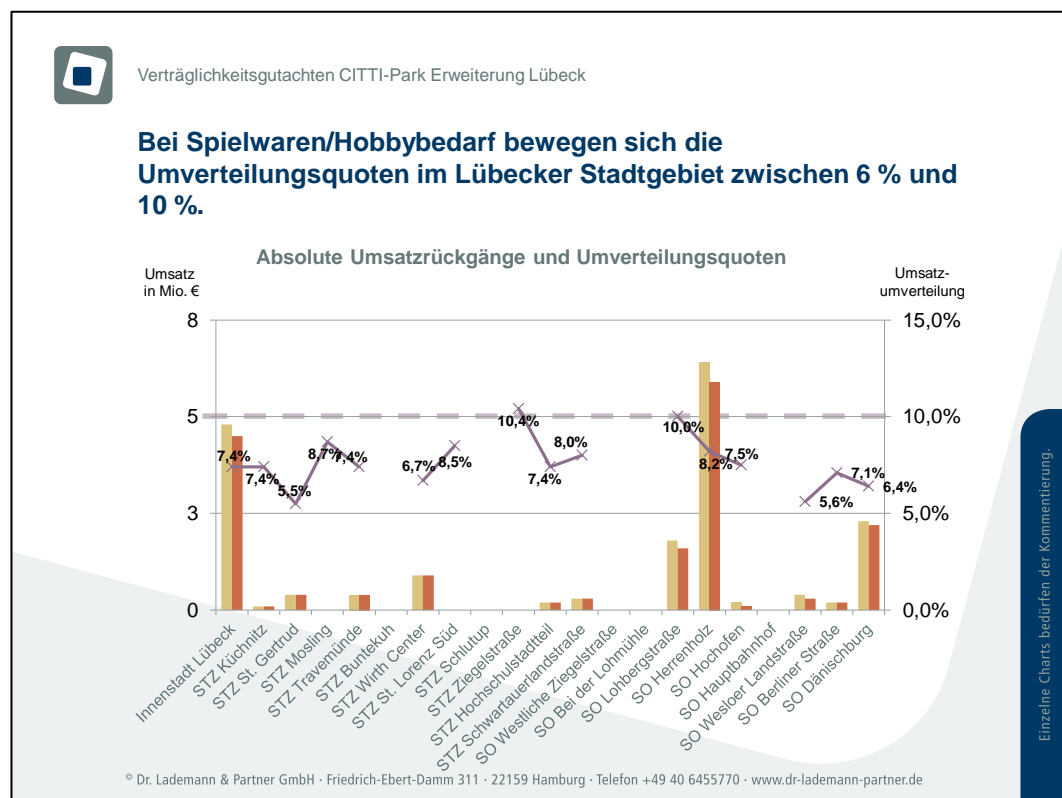


Abbildung 28: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf im Lübecker Stadtgebiet

Die Umverteilungsquote liegt bei den untersuchten Standorten im Schnitt bei rd. 7,5 % und damit unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert. Mit rd. 10,4 % fällt die Umverteilung im Stadtteilzentrum Ziegelstraße am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch in der Lübecker Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Wirth Center sowie an den Sonderstandorten Herrenholz, Dänischburg und Lohgerberstraße zu erwarten.

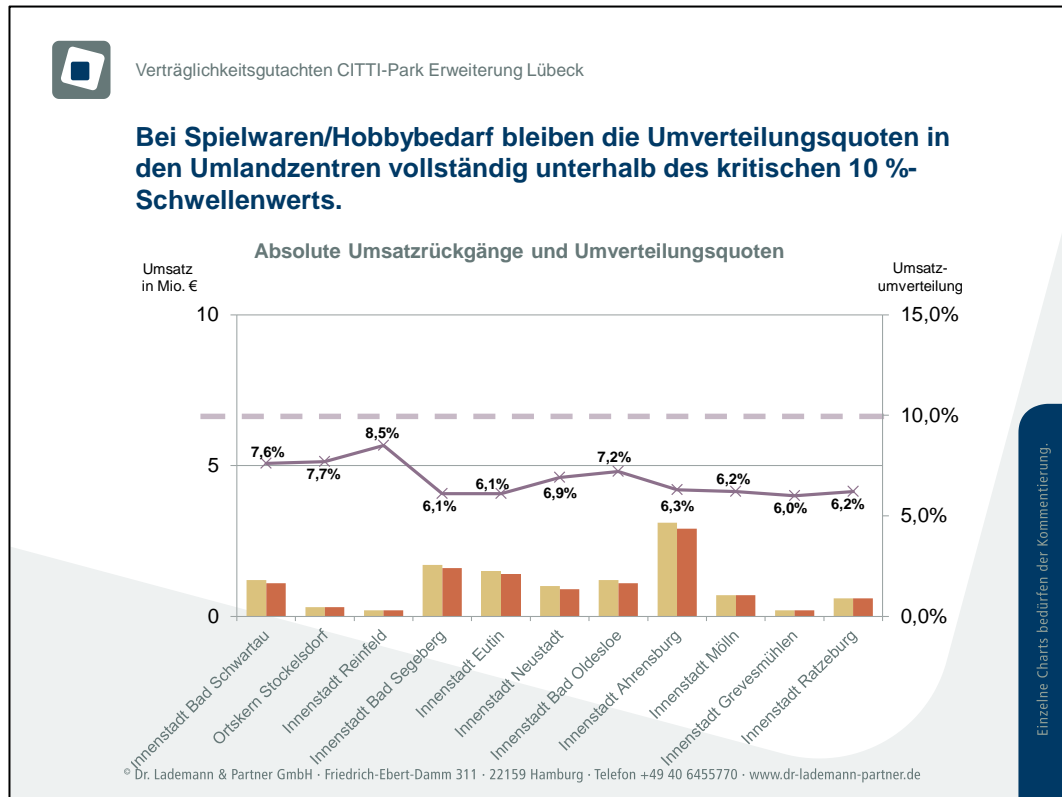


Abbildung 29: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Spielwaren/Hobbybedarf in den Umlandzentren

In den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 7 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit rd. 8,5 % in der Reinfelder Innenstadt aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch eher in Ahrensburg sowie in Bad Schwartau, Bad Segeberg, Eutin, Neustadt i.H. und Bad Oldesloe zu erwarten.



## 6.9 Umverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping

Bei Realisierung des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens mit einem Verkaufsflächenzuwachs von 600 qm im Segment Sport/Camping werden an den untersuchten Standorten im Einzugsgebiet folgende Umverteilungsquoten induziert:

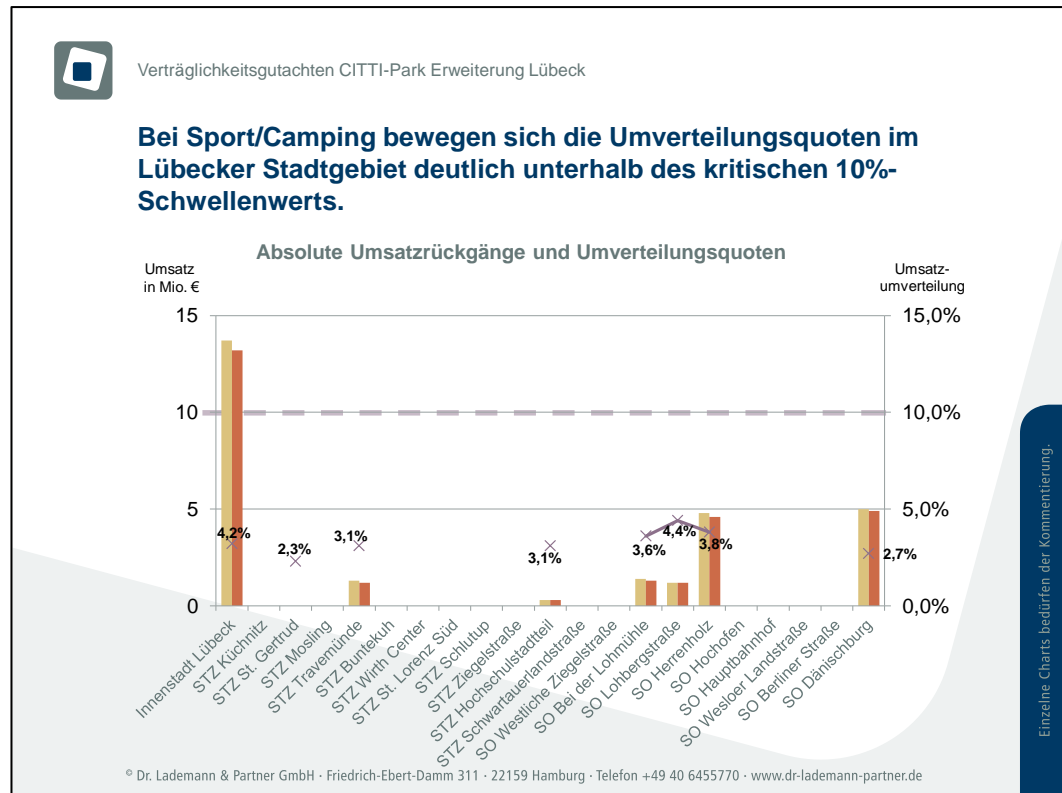


Abbildung 30: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping im Lübecker Stadtgebiet

An allen untersuchten Standorten bewegt sich die Umverteilungsquote mit im Schnitt rd. 3,5 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Mit rd. 4,4 % fällt die Umverteilung am Sonderstandort Lohgerberstraße am höchsten aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind in der Lübecker Innenstadt, sowie an den Sonderstandorten Dänischburg, Lohgerberstraße und Herrenholz zu erwarten.

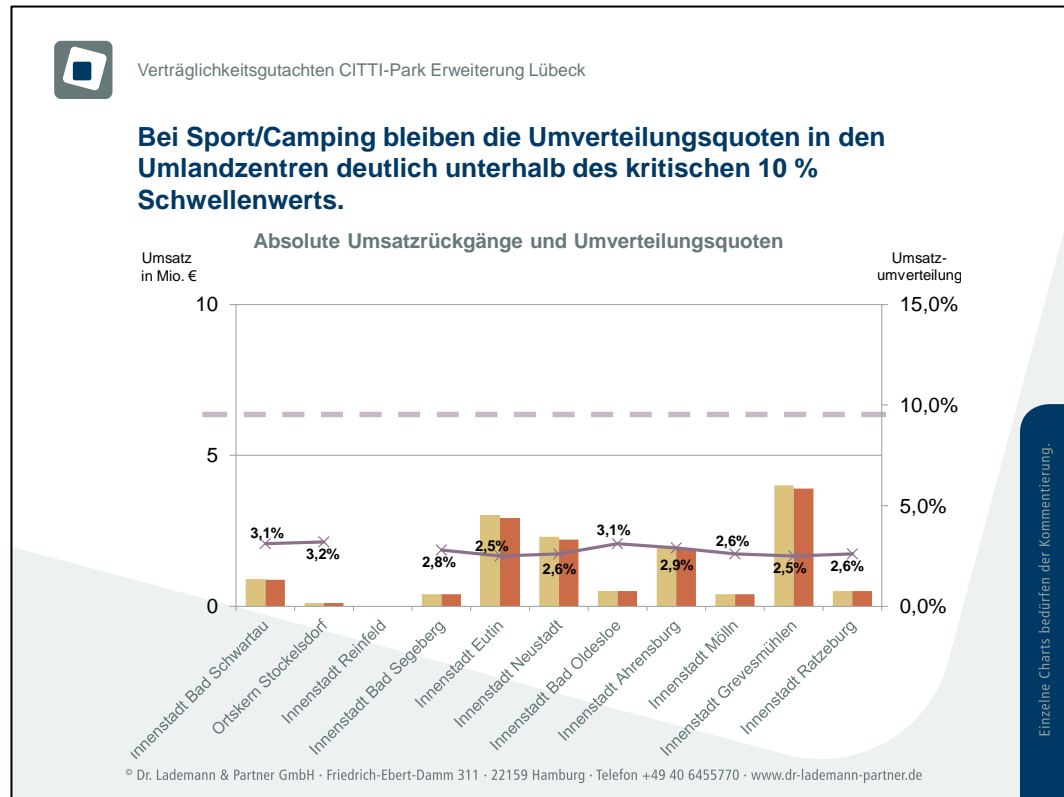


Abbildung 31: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Camping in den Umlandzentren

Auch in den Umlandzentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit im Schnitt rd. 3 % deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Am höchsten fällt die Quote mit rd. 3,2 % in der Reinfeld der Innenstadt aus. Signifikante absolute Umsatzrückgänge sind jedoch eher in Ahrensburg, Eutin, Grevesmühlen und Neustadt i.H. zu erwarten.



## 7 Bewertung des Vorhabens

---

### 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die geplante CITTI-Park-Erweiterung in Lübeck-Herrenholz ist nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu bewerten. In Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB sind außerdem die Bestimmungen der schleswig-holsteinischen Landesplanung<sup>15</sup> und der Regionalplanung für den Planungsraum II<sup>16</sup> sowie das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck<sup>17</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kauf-

<sup>15</sup> Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein.

<sup>16</sup> Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan 2004 für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein.

<sup>17</sup> Vgl. Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 28.05.2009 Nr. 9 / 2008 – 2013: Anträge des Bürgermeisters und der Stadtpräsidentin – Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (Drucksache Nr. 737 – Ergänzungsblatt).



kraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel Oberzentren:

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte) mit mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben,
- Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche/Standort,
- Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels. Sie sind in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren) der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit

- eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist,
- die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt,
- die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und
- die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Orts zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht



mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen an örtliche und regionale ÖPNV-Netze angebunden werden.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.



## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Lübeck ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Oberzentrum ausgewiesen. Damit sind Lübeck neben einer qualifizierten Grundversorgung umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höherwertigen, länger- und langfristigen Bedarfs sowie Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche vorbehalten. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums und wird dem Zentralitätsgebot gerecht.

Das prospektive Einzugsgebiet des erweiterten CITTI-Parks geht nicht mehr als unwesentlich über das faktische Marktgebiet<sup>18</sup> der Hansestadt Lübeck hinaus. Schon heute strahlt die Hansestadt weit in das überwiegend ländlich geprägte Umland aus und übernimmt für die Umlandgemeinden bzw. den traditionellen Verflechtungsbereich des Oberzentrums eine wichtige Versorgungsfunktion.

---

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

---

<sup>18</sup> Vgl. Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL Lübeck: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck (2007).



### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbraucher-nahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsgebiete und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

#### 7.3.1 Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im periodischen Bedarf

Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des periodischen Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sind vor allem die Nahversorgungsstandorte im Nahbereich rund um den CITTI-Park (Zone 1 des Einzugsgebiets).



Eine Überlagerung mit dem Nahbereich des IKEA/LUV-Standorts liegt dabei nicht vor. Während das geplante Nahversorgungsangebot im CITTI-Park schwerpunktmäßig auf das südwestliche Lübecker Stadtgebiet sowie auf das direkte südwestliche Umland wirkt, strahlt das am Sonderstandort Dänischburg entstandene Nahversorgungsangebot auf das nördliche Lübecker Stadtgebiet sowie das direkte nördliche Umland aus. Insofern sind keine etwaigen Vorbelastungen der Nahversorgungsstrukturen im Einflussbereich des CITTI-Parks relevant.

Das Erweiterungsvorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen von rd. 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen, sind die im direkten Umfeld verorteten Nahversorgungsstandorte (Stadtteilzentren Moisling und Buntekuh sowie das Nahversorgungszentrum Moisling West und der Sonderstandort Westliche Ziegelstraße). Aber auch hier reichen die Umsatzumverteilungsquoten nicht mehr als 5 %. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht wahrscheinlich. Dies gilt nicht nur für die nahversorgungsstandorte im Lübecker Stadtgebiet, sondern auch für die Nahversorgungslagen im benachbarten Reinfeld.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der CITTI-Park bereits heute über ein umfangreiches Angebot im periodischen Bedarf verfügt (ca. 9.500 qm Verkaufsfläche). Die geplante Erweiterung um 1.500 qm dient letztendlich vor allem der Abrundung vorhandener Angebote und wird für sich genommen zu keiner wesentlichen Umorientierung der Verbraucher von anderen Nahversorgungsstandorten auf den CITTI-Park führen. Vielmehr werden die schon heute auf den CITTI-Park orientierten Kunden verstärkt am Standort gehalten.

### 7.3.2 Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im aperiodischen Bedarf

Grundsätzlich gilt es bei der Bewertung der Auswirkungen zu beachten, dass die Verkaufsfläche der Hansestadt Lübeck unter Berücksichtigung des kürzlich eröffneten IKEA/LUV-Standort in Lübeck-Dänischburg mit dem Ausbau des CITTI-Parks am Standort Herrenholz deutlich ansteigen wird. Dies hat einerseits positive Effekte auf die Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandorts Lübeck, vergrößert andererseits aber auch den Druck auf die zentralen Versorgungsbereiche, da die Verkaufsflächenerweiterungen an peripheren Sonderstandorten stattfin-



den. Mit dem Rückkauf der Flächen in Genin-Süd durch die KWL ist mittlerweile jedoch sichergestellt, dass an diesem Standort keine weiteren Verkaufsflächen in peripherer Lage entstehen werden. In Genin Süd sollten neben einem Möbelhaus (mit den entsprechenden Randsortimenten) vor allem Flächen im periodischen Bedarf sowie bei Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Spielwaren/Hobbybedarf und Sport/Camping realisiert werden. Wurden diese Flächenpotenziale bei der Begutachtung aus 2011 noch wirkungsverschärfend berücksichtigt, kann nunmehr darauf verzichtet werden. Die Rückabwicklung der in Genin Süd ursprünglich genehmigten Flächen vergrößert stattdessen den Spielraum für Verkaufsflächenentwicklungen in den legitimierten Sonderstandorten.

Auch im aperiodischen Bedarf ist zunächst herauszustellen, in welchen Sortimenten eine etwaige Vorbelastung des bestehenden Einzelhandels durch die Umsetzung des IKEA/LUV-Projekts in Lübeck-Dänischburg zu berücksichtigen ist. Mit Ausnahme des Sortiments Uhren/Schmuck ist für alle Segmente, in denen am CITTI-Park eine Erweiterung geplant ist, eine Vorbelastung durch IKEA/LUV zu berücksichtigen. Uhren/Schmuck wird am Sonderstandort Dänischburg nicht angeboten und ist nach den B-Plan-Festsetzungen auch künftig nicht genehmigungsfähig.

Bei dem Vorhaben in Lübeck-Herrenholz ist ferner grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums handelt. Mit dem Vorhaben werden nicht nur Neuansiedlungen von Betrieben verbunden sein, sondern auch Erweiterungen bereits im Einkaufszentrum ansässiger Betriebe (insbesondere Toys"R"Us). Die Erweiterung leistet damit auch einen Beitrag zur langfristigen Absicherung bestehender Betriebe sowie zur Anpassung an die gestiegenen Verbraucheransprüche. So dient die Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den Ansprüchen der Verbraucher an eine gesteigerte Convenience (z.B. breitere Gänge, ansprechendere Warenpräsentation) gerecht zu werden, ohne dass damit zwangsläufig eine maßgebliche Ausweitung des Warenangebots sowie ein Umsatzzuwachs einhergehen muss. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes sind Dr. Lademann & Partner aber gleichwohl davon ausgegangen, dass die Flächenerweiterungen auch im Bestand zu signifikanten Umsatzzuwächsen führen werden.

Im Folgenden wird erörtert, ob es zu einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens in städtebauliche/raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kommen kann.



### 7.3.2.1 Innenstadt Lübeck

In der Lübecker Innenstadt bewegen sich die Quoten allesamt unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Die höchsten Umverteilungswirkungen treten bei Spielwaren/Hobbybedarf und bei Uhren/Schmuck auf. Bei den übrigen Sortimenten – insbesondere auch dem Innenstadtleitsortiment Bekleidung/Schuhe/Accessoires sowie bei Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel) liegen die Quoten sogar noch deutlich unterhalb von 5 %.

Selbst unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch die Realisierung von IKEA/LUV lassen sich angesichts der Höhe der Auswirkungen in diesen Segmenten keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen ableiten. Die relevanten Magnetbetriebe werden zwar Umsatzverluste hinnehmen müssen, sind in ihrem Bestand aber nicht gefährdet. Die spezialisierten Nebenlagen (z.B. Huxstraße) sind aufgrund der geringeren Angebotsüberschneidungen zum CITTI-Park ebenfalls nicht von negativen Auswirkungen betroffen.

Bei Uhren/Schmuck bewegt sich die Quote zwar bei 8 %. Eine IKEA/LUV-relevante Vorbelastung liegt hier jedoch nicht vor und ist demnach tolerierbar. Bei Spielwaren/Hobbybedarf liegt die Quote bei rd. 7 %. Wie der Darstellung zur Angebotssituation entnommen werden kann, ist dem Segment Spielwaren/Hobbybedarf aufgrund des begrenzten Angebotsumfangs jedoch keine innenstadtprägende Wirkung zuzuschreiben. Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern würden demnach selbst im Falle einer Betriebsaufgabe nicht in städtebauliche Folgewirkungen umschlagen. Da die Verkaufsflächenerweiterung am CITTI-Park im Wesentlichen auf eine Vergrößerung des bereits am Standort bestehenden Spielwaren-Fachmarkts Toys"R"Us zurückzuführen ist, gehen die Gutachter zudem nicht davon aus, dass es zu signifikanten Veränderungen der Einkaufsorientierungen in diesem Segment kommen wird. Vielmehr werden die schon heute auf den CITTI-Park orientierten Kunden verstärkt am Standort gehalten.

Trotz der zunehmenden Leerstände stellt die Lübecker Innenstadt noch immer einen gut funktionierenden Einzelhandelsstandort dar, dessen Ausstrahlungskraft bis weit in das Umland reicht. Insbesondere der Kernbereich der Innenstadt hat sich dabei in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und entfaltet eine große Sogkraft. Hinzu kommt die hohe touristische Bedeutung (UNESCO-Weltkulturerbe) in Verbindung mit der städtebaulichen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Altstadt, die für eine sich deutlich vom CITTI-Park abhebende Einkaufsatmosphäre sorgt. Während der CITTI-Park eher als Standort der autoorientierten Massenversorgung eingeordnet werden kann, deren Einkaufsatmosphä-



re funktional geprägt ist, verfügt die Innenstadt über ein gänzlich anderes Standortprofil. Anzuführen ist zudem die Multifunktionalität der Innenstadt, die ihren Besuchern zahlreiche Kopplungsmöglichkeiten mit kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sowie mit Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben bietet. Die Rolle der Lübecker Innenstadt als stärksten Einzelhandelsstandort in der Region sehen die Gutachter daher nicht gefährdet.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der CITTI-Park-Erweiterung in städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Lübecker Innenstadt ist angesichts der ermittelten Quoten auch unter Berücksichtigung einer durch IKEA/LUV induzierten Vorbelastung nicht wahrscheinlich. Die Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber nicht in Frage stellen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Magnetbetriebe kann ausgeschlossen werden.

---

### 7.3.2.2 Stadtteilzentren im Lübecker Stadtgebiet

Für die Verträglichkeitsbewertung gegenüber den Lübecker Stadtteilzentren ist vor allem entscheidend, inwieweit diese durch die Vorhabensortimente geprägt werden und durch Verdrängungseffekte in den prägenden Sortimenten in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadtteilzentren vor allem auf ihren jeweiligen Stadtteil bezogene Grundversorgungsfunktionen übernehmen und im Kern durch Angebote des periodischen Bedarfs gekennzeichnet sind. Gleichwohl verfügen einige der Stadtteilzentren aber auch über ein signifikantes Angebot an aperiodischen Sortimenten. Hervorzuheben sind dabei insbesondere Travemünde, Hochschulstadtteil, Schwartauer Landstraße, Wirth Center und Moisling.

In allen übrigen Stadtteilzentren verfügen aperiodische, zentrenrelevante Sortimente nur über einen deutlich untergeordneten arrondierenden Charakter und bilden keine Zentrenprägung aus. Sie werden zudem zu großen Teilen in Form von Randsortimenten von Anbietern des periodischen Bedarfs geführt. Diese Stadtteilzentren stehen daher nur sehr bedingt im Wettbewerb mit dem CITTI-Park.

Auch die Stadtteilzentren Moisling, Wirth Center und Hochschulstadtteil verfügen über Angebotsschwerpunkte im periodischen Bedarf. Aperiodische, zentrenrelevante Sortimente besitzen an diesen Standorten jedoch eine größere Bedeutung und sind z.T. als zentrenprägend zu bewerten. In Bezug auf Moisling gilt



dies vor allem für das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires, das im Wesentlichen im Bekleidungsfachmarkt Holtex angeboten wird, der als wesentlicher Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum fungiert. Aufgrund der ermittelten Umverteilungsquote von knapp 6 % in diesem Segment können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen innerhalb des Stadtteilzentrums jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund einer durch IKEA/LUV zu berücksichtigenden Vorbelastung.

Im Stadtteilzentrum Hochschulstadtteil werden zentrenrelevante Sortimente zu großen Teilen im real-SB-Warenhaus in Form von Randsortimenten angeboten. Solche Randsortimente werden zur Aufrechterhaltung des betriebstypischen Sortimentskonzepts notfalls auch quersubventioniert und lassen sich gegenüber marktseitigen Veränderungen leichter anpassen und umstrukturieren. Aufgrund der untergeordneten Umsatzbedeutung von Randsortimenten kann zudem davon ausgegangen werden, dass eine vergleichsweise hohe Betroffenheit eines Randsortiments nicht zum Verlust der Marktfähigkeit des gesamten Betriebs führt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Hochschulstadtteil können insofern ausgeschlossen werden.

Im Stadtteilzentrum Wirth Center sind neben den nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Anbietern auch mehrere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansässig, die über Magnetfunktion verfügen und damit zentrenprägend sind. Anzuführen ist hier vor allem der Bürofachmarkt Staples. Die Umverteilungswirkungen in diesem Segment liegen bei rd. 3 % (Bücher/Schreibwaren) und bewegen sich damit deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Wirth Center können somit auch unter Berücksichtigung einer IKEA/LUV induzierten Vorbelastung ausgeschlossen werden.

Im Stadtteilzentrum Schwartauer Landstraße finden sich neben nahversorgungsrelevanten Anbietern auch einige Fachmärkte aus dem Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires (Görtz Outlet, KIK, Siemes Schuhcenter, Bon Prix Ernsting's). Die Umverteilungsquote in diesem Segment liegt allerdings lediglich bei rd. 5 % und deutet auch unter Berücksichtigung einer IKEA/LUV induzierten Vorbelastung nicht auf kritische Auswirkungen hin.

Einer besonderen Bewertung bedarf das Stadtteilzentrum Travemünde. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im aperiodischen Bedarf, wovon der Großteil auf zentrenrelevante Sortimente entfällt. Magnetbetrieb des Zentrums ist das Kaufhaus Matzen. Das Kaufhaus stellt größten Anbieter im Stadtteilzentrum Travemünde dar und ist damit für die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums von entschei-



dender Bedeutung. Ansonsten ist die Einzelhandelsstruktur kleinteilig geprägt und aufgrund der Bedeutung Travemündes als Tourismusort deutlich auf den Tourismus orientiert. Die vom übrigen Stadtgebiet etwas abgekoppelte Lage Travemündes führt zudem dazu, dass das Stadtteilzentrum für Travemünde eine besondere Versorgungsfunktion übernimmt.

In den Segmenten Sport/Camping, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Bücher/Schreibwaren liegen die Quoten bei unter 4 %. Auch unter Berücksichtigung einer IKEA/LUV induzierten Vorbelastung können negative Auswirkungen in diesem Segment ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für das Kaufhaus Matzen, dessen Sortimentsschwerpunkte in diesen Segmenten liegen. Die kleinen, vor allem auch auf Touristen orientierten Fachgeschäfte stehen zudem nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem CITTI-Park und profitieren insbesondere in den Sommermonaten von der hohen Tourismusbedeutung Travemündes. Die attraktive Einkaufsatmosphäre im Stadtteilzentrum, die durch kleinteilige tourismusorientierte Angebotsstrukturen und die Nähe zum Wasser geprägt ist, hebt das Stadtteilzentrum überdies deutlich vom CITTI-Park-Standort ab. Insbesondere für die auf Travemünde orientierten Touristen stellt der CITTI-Park keine anziehungsstarke Einkaufsalternative dar.

Bei Uhren/Schmuck liegt die Quote bei rd. 8 %, bewegt sich damit aber immer noch unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Eine Vorbelastung durch IKEA/LUV ist in diesem Segment zudem nicht gegeben. Bei Spielwaren/Hobbybedarf beträgt die Umverteilungsquote rd. 7 %. Eine zentrenprägende Wirkung ist diesem Sortiment jedoch nicht beizumessen. So werden Spielwaren/Hobbybedarf ausschließlich in Form von Randsortimenten angeboten (z.B. Matzen, Rossmann, Tedi). Negative städtebauliche Folgewirkungen können somit ausgeschlossen werden.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der Stadtteilzentren kann weitgehend ausgeschlossen werden. Die meisten Stadtteilzentren stehen als Grundversorgungsstandorte für ihren jeweiligen Stadtteil nur bedingt im Wettbewerb mit dem CITTI-Park und haben ihre Angebotskompetenz vor allem im periodischen Bedarf. In den Stadtteilzentren Travemünde, Hochschulstadtteil, Schwartauer Landstraße, Wirth Center und Moisling finden sich aber auch nennenswerte Bestände in den aperiodischen Segmenten. Vorhabeninduzierte Aufgaben ansonsten marktfähiger Magnetbetriebe sind hier jedoch ausgeschlossen.

---



### 7.3.2.3 Sonderstandorte im Lübecker Stadtgebiet

Die fachmarktgeprägten Sonderstandorte im Lübecker Stadtgebiet sind vor allem aufgrund ihrer fehlenden Multifunktionalität und der überwiegend nicht integrierten Lagen keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB. Daher lässt sich für diese Standorttypen auch nur ein verminderter Schutzanspruch ableiten. Die Sonderstandorte sind z.T. jedoch als wesentliche Elemente der Lübecker Einzelhandelsstruktur einzuordnen und übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Von daher ist bei der Verträglichkeit der CITTI-Park-Erweiterung zumindest in Grundsätzen auch auf die Sonderstandorte abzustellen.

Bei den Sonderstandorten muss berücksichtigt werden, dass diese größtenteils über ein Standortprofil verfügen, das sich deutlich von dem Standortprofil des CITTI-Parks und der Innenstadt unterscheidet. So finden sich an den Sonderstandorten Hochofen, Westliche Ziegelstraße und Berliner Straße in erster Linie Anbieter des periodischen Bedarfs, die der autoorientierten Massenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie dem Wochengroßeinkauf dienen. An den Sonderstandorten Lohgerberstraße, Wesloer Landstraße und Bei der Lohmühle sind große Teile des bestehenden Einzelhandels dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen. Auch hier sind die Angebotsüberschneidungen mit den zentrenrelevanten Vorhabensortimenten daher relativ gering. Der Sonderstandort Hauptbahnhof ist neben dem Saturn-Elektrofachmarkt vor allem durch Fachmärkte aus dem Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires geprägt (z.B. Reno, KIK, Ernsting's). Wie auch bei den anderen genannten Sonderstandorten ist das zentrenrelevante Angebot am Bahnhof damit vor allem durch fachmarktorientierte Anbieter des unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveaus gekennzeichnet. Daraus ergibt sich wiederum nur eine bedingte Überschneidung zwischen den Sonderstandorten und dem CITTI-Park.

Dem Sonderstandort regionaler Bedeutung Herrenholz ist der CITTI-Park selbst zugeordnet. Durch die Erweiterung des CITTI-Parks wird der Sonderstandort trotz interner Umsatzverlagerungen (z.B. von CBMode in den CITTI-Park) insgesamt erheblich aufgewertet und in seiner regionalen Versorgungsfunktion gestärkt.

Mit der Realisierung von IKEA/LUV im nördlichen Lübecker Stadtgebiet ist seit kurzem zudem der Sonderstandort mit überregionaler Bedeutung Dänischburg zu berücksichtigen. Aufgrund von Angebotsüberschneidungen wird die CITTI-Park-Erweiterung auch zu Verdrängungseffekten am Sonderstandort Dänischburg führen, zumal sich die Standortprofile (beides geschlossene, fachmarktorientierte Einkaufszentren) ähneln. Die Gutachter gehen dabei aber von einer räumlichen Marktteilung auf. Während IKEA/LUV vor allem nach Norden und Nordwesten



ausstrahlen, generiert der CITTI-Park einen Großteil seiner Kunden aus dem südwestlichen bis südöstlichen Umland.

---

Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Lübecker Sonderstandorte können ausgeschlossen werden.

---

#### 7.3.2.4 Umlandzentren

In den Umlandzentren fallen die Auswirkungen tendenziell geringer aus als im Lübecker Stadtgebiet. In den Segmenten Sport/Camping, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Bücher/Schreibwaren bewegen sich die Quoten sehr deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts und überschreiten 3 bis maximal 5 % nicht. Da es sich hierbei im Wesentlichen um die Innenstadtleitsortimente handelt, die wiederum vor allem von den jeweiligen Magnetbetrieben angeboten werden, können auch unter Berücksichtigung einer IKEA/LUV induzierten Vorbelastung negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Umlandzentren ausgeschlossen werden.

Bei Uhren/Schmuck bewegen sich die Quoten zwischen 5 und knapp 10 %. Am stärksten betroffen sind Reinfeld und Stockelsdorf. Diese Innenstädte weisen jedoch vorwiegend einen Grundversorgungscharakter auf. Der aperiodische Bedarf bzw. das Segment Uhren/Schmuck hat nur einen arrondierenden Charakter. Hinzu kommt, dass in diesem Segment keine Vorbelastung durch IKEA/LUV zum Tragen kommt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können damit auch in diesem Segment ausgeschlossen werden.

Bei Spielwaren/Hobbybedarf bewegen sich die Quoten zwischen 6 und 8 %. Zwar liegen die Quoten damit noch unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts, allerdings ist hier eine Vorbelastung durch IKEA/LUV zu berücksichtigen. Da Spielwaren/Hobbybedarf in keinem der relevanten Umlandzentren eine zentrenprägende Wirkung zukommt, sind die Auswirkungen jedoch zu relativieren. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die CITTI-Park-Erweiterung in diesem Segment vor allem einer Flächenvergrößerung des im Center bereits bestehenden Toys"R"Us-Spielwarenfachmarkts dient. Von signifikanten Veränderungen der Einkaufsorientierungen in diesem Segment ist daher nicht auszugehen. Vielmehr werden die schon heute auf den CITTI-Park orientierten Kunden verstärkt am Standort gehalten.



Mit Grevesmühlen, Mölln und Bad Schwartau gibt es unter den Umlandzentren einige Innenstädte, bei denen eine leicht bis deutliche Vorschädigung erkennbar ist. Diese Innenstädte bedürfen einer besonders sensiblen Betrachtung.

Grevesmühlen ist vergleichsweise gering von der CITTI-Park-Erweiterung betroffen. Dies liegt zum einen an der räumlichen Entfernung zum CITTI-Park begründet sowie in der Nähe zu den Städten Wismar und Schwerin. So sind die in Grevesmühlen lebenden Verbraucher verstärkt in Richtung Schwerin und Wismar orientiert. Zudem muss berücksichtigt werden, dass aufgrund des geringen Einzelhandelsbestands in der Grevesmühlener Innenstadt auch nur bedingt Angebotsüberschneidungen zu erwarten sind. In den Segmenten Sport/Camping, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Bücher/Schreibwaren bewegen sich die Quoten zwischen 2 und 3 % und liegen damit sehr deutlich unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert. Auch unter Berücksichtigung einer IKEA/LUV induzierten Vorbelastung kann ein Umschlagen der CITTI-Park-induzierten Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art ausgeschlossen werden. Bei Spielwaren/Hobbybedarf und Uhren/Schmuck fallen die Quoten mit 6 % zwar höher aus, aufgrund des begrenzten Verkaufsflächenumfangs von jeweils unter 100 qm sind diesen Sortimenten jedoch keine zentrenprägende Funktionen zuzuschreiben.

In der Möllner Innenstadt bewegen sich die Quoten in den Segmenten Sport/Camping, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Bücher/Schreibwaren ebenfalls zwischen 2 und 3 % und liegen damit sehr deutlich unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert. Bei Spielwaren/Hobbybedarf und Uhren/Schmuck werden mit jeweils rd. 6 % zwar höhere Quoten erreicht, auch in Mölln entfalten diese Sortimente jedoch keinen zentrenprägenden Charakter. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der CITTI-Park-Erweiterung in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsstörung der Innenstadt kann somit ausgeschlossen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die in Mölln lebenden Verbraucher verstärkt in Richtung Hamburg orientiert sind und die Möllner Innenstadt zur teilweise im Wettbewerb mit dem CITTI-Park stehen wird.

Die Bad Schwartauer Innenstadt steht aufgrund der räumlichen Lage stärker mit dem Sonderstandort Dänischburg im Wettbewerb als mit dem CITTI-Park. In der Bad Schwartauer Innenstadt bewegen sich die Quoten in den Segmenten Sport/Camping, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und Bücher/Schreibwaren zwischen 3 und 4 % und liegen damit sehr deutlich unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert.



Auch unter Berücksichtigung der durch IKEA/LUV induzierten Vorbelastung können von der CITTI-Park-Erweiterung ausgehend, keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen abgeleitet werden. Dies gilt vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die Magnetbetriebe (vor allem das Kaufhaus Matzen, aber auch Anbieter wie Hugendubel oder Steinfeldt) ihren Angebotsschwerpunkt in diesen, vergleichsweise gering betroffenen Segmenten haben. Bei Uhren/Schmuck liegt die Quote bei knapp 9 %. Eine IKEA/LUV induzierte Vorbelastung kommt in diesem Segment allerdings nicht zum Tragen. Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, aber nicht zu vorhabeninduzierten Aufgaben ansonsten marktfähiger Betriebe führen. Bei Spielwaren/Hobbybedarf liegt die Umverteilungsquote bei rd. 8 %. Vorhandene Betriebe in diesem Segment werden in Verbindung mit der Vorbelastung durch IKEA/LUV zwar signifikante Umsatzrückgänge erfahren. Negative städtebauliche Folgewirkungen können aufgrund der eingeschränkten Zentrenprägung dieses Sortiments aber weitgehend ausgeschlossen werden.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der CITTI-Park-Erweiterung in städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Hinblick auf die Umlandzentren und deren Innenstädte kann ausgeschlossen werden.

---



#### 7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Einkaufszentrums, welches seit vielen Jahren fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist. Der CITTI-Park befindet sich inmitten eines im kommunalen Einzelhandelskonzept als Sonderstandort mit regionaler Bedeutung ausgewiesenen Standortbereichs innerhalb des Gewerbegebiets Herrenholz. Neben dem CITTI-Park befinden sich noch zahlreiche weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen im unmittelbaren Standortumfeld. Der gesamte Standortbereich ist damit als Standort für großflächigen Einzelhandel (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) vorgeprägt. Durch das Vorhaben entsteht demnach kein neuer Einzelhandelspol. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, einen „gelernten“ Einzelhandelsstandort langfristig abzusichern und an die aktuellen Kundenanforderungen anzupassen.

Zwar wird der Sonderstandort den Anforderungen eines zentralen Versorgungsbezirks im Sinne des BauGB nicht vollends gerecht. Doch ist der Bereich als ein in der Lübecker Versorgungsstruktur sowie für das Lübecker Umland fest etablierter Einzelhandelsstandort einzuordnen, der aufgrund seiner überregionalen Ausstrahlung zur Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lübecks maßgeblich beiträgt.

Zudem ist der CITTI-Park Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Hansestadt Lübeck und auch die Anbindung an den ÖPNV ist über eine direkt am Standort befindliche Bushaltestelle sichergestellt.

Die Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten werden allesamt erfüllt werden:

- Eine städtebaulich integrierte Lage ist nicht möglich, da es sich bei dem Vorhaben um keine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.
- Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt noch weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zu. Ein signifikanter Überbesatz an Verkaufsfläche ist angesichts der Tourismusbedeutung und der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Lübeck für sein Umland wahrzunehmen hat, nicht erkennbar.
- Mit der Erweiterung wird der für die Ausübung der oberzentralen Versorgungsfunktion wichtige Einzelhandelsstandort langfristig abgesichert und



dient damit der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung Lübecks. Während der IKEA-Standort in Lübeck-Dänischburg als Sonderstandort vor allem auf das nördliche und nordwestliche Umland abzielt, deckt der CITTI-Park das östliche, südliche und westliche Umland ab.

- Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

---

Zwar ist der Vorhabenstandort nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB zu. Doch handelt es sich um einen in der Versorgungsstruktur fest etablierten und für die oberzentrale Versorgungsfunktion Lübecks maßgeblich bedeutsamen Einzelhandelsstandort, der im kommunalen Zentrenkonzept als Sonderstandort überregionaler Bedeutung erfasst ist. Unter Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände werden sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt.

---



## 7.5 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Am 24.02.2011 hat die Bürgerschaft Lübeck das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck beschlossen. Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Das Konzept konkretisiert und ersetzt die bisherigen von der Bürgerschaft beschlossenen Leitsätze zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (Vgl. Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL Lübeck: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck (2007)).

- Der erste Leitsatz zum beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept besagt, dass durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben (auch innerhalb von Zentren) die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Im Rahmen der Wirkungsprognose konnte festgestellt werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Lübecker Stadtgebiets durch die Erweiterung des CITTI-Parks ausgeschlossen werden kann.

- Im zweiten Leitsatz heißt es, dass zentrenrelevante Sortimente (als Kernsortimente) künftig nur noch in der Innenstadt und an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zugelassen werden sollen sowie ausnahmsweise in begrenztem Umfang auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Bei dem angesprochenen Sonderstandort mit regionaler Bedeutung handelt es sich um den Sonderstandort Buntekuh – Herrenholz, dem der CITTI-Park zuzuordnen ist. Damit kommt der CITTI-Park grundsätzlich für die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels in Frage, sofern die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dies kann durch das Gutachten nachgewiesen werden.

- Nach dem dritten Leitsatz soll der nahversorgungsrelevante Einzelhandel künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Leitsatz vier schränkt diesbezüglich jedoch ein, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden kann sowie ausnahmsweise auch an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeu-



ung. Voraussetzung dafür ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Da negative Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auch im Segment des periodischen Bedarfs ausgeschlossen werden können, ist eine Erweiterung des CITTI-Parks als Teil des Sonderstandorts mit regionaler Bedeutung im periodischen Bedarf mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt konform. Negative Auswirkungen werden weder in Bezug auf die Nahversorgungs- und Stadtteilzentren noch auf die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sein.

Die übrigen Leitsätze betreffen das Vorhaben in Herrenholz nicht, bzw. sind nicht Gegenstand der Verträglichkeitsanalyse.

---

Der CITTI-Park ist Teil des Sonderstandorts regionaler Bedeutung Buntekuh - Herrenholz. Gemäß dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck wird dem Sonderstandort grundsätzlich die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zugestanden, sofern dies nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Grundversorgung führt. Da mehr als unwesentliche Auswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können, steht das Erweiterungsvorhaben mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in Einklang.

---



## 8 Fazit

---

Bereits seit mehreren Jahren ist die Erweiterung des CITTI-Parks in Lübeck geplant. Auf Basis der Ergebnisse eines Verträglichkeitsgutachtens aus 2011 wurde zum Ende des Jahres 2013 der entsprechende B-Plan beschlossen, der eine Erweiterung des Einkaufszentrums um bis zu 8.600 qm Verkaufsfläche ermöglicht.

Der Vorhabenträger möchte jedoch eine Flexibilisierung der B-Plan-Festsetzungen erreichen. Dabei geht es um folgende Aspekte:

- Ersatz von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder/Zubehör (BOC) durch 800 qm VK Bekleidung/Schuhe/Accessoires, 500 qm Verkaufsfläche für Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel und 500 qm Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf.
- Flächenreduzierung bei Elektro (Media Markt) um 1.000 qm Verkaufsfläche zu Gunsten einer Erweiterung des bestehenden Toys"R"Us Spielwarenfachmarkts im selbigen Umfang.
- Übertragung von 1.300 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires vom benachbarten CBMode-Standort in den CITTI-Park (bei Überplanung des CBMode-Standorts).

Damit wird sich die Erweiterungsfläche des CITTI-Parks auf 9.900 qm Verkaufsfläche erhöhen. Da die Erhöhung jedoch ausschließlich mit der Übertragung des Baurechts vom benachbarten CBMode-Standort zusammenhängt, wird sich die Gesamtverkaufsfläche am Sonderstandort Herrenholz nicht vergrößern.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung galt es die Verträglichkeit der angestrebten Flexibilisierung zu bewerten. Da die ursprüngliche Erweiterung des Centers zeitgleich mit den aus der Flexibilisierung des Baurechts resultierenden Maßnahmen umgesetzt werden sollen, ist das Verträglichkeitsgutachten jedoch auf das Gesamtvorhaben (genehmigte Erweiterung + Flexibilisierung des Baurechts) abzustellen gewesen. Dabei sind auch die sich verändernden Rahmenbedingungen gegenüber der Situation in 2011 berücksichtigt worden. Neben der veränderten Angebots- und Nachfragesituation ist dies vor allem der Markteintritt des IKEA-Projekts in Lübeck-Dänischburg (Einrichtungshaus, Baumarkt und Shopping Center) sowie der Rückkauf der Flächen in Genin Süd durch die KWL, wodurch diese Flächen künftig nicht mehr als Einzelhandelsstandort entwickelt werden.



Das Kundenpotenzial des Vorhabens zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Marktwirksamkeit in 2016 beträgt etwa 736.000 Personen. Für das Erweiterungsvorhaben ist inkl. der geplanten Flexibilisierung des Baurechts von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 1 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 33,5 Mio. €. Da mit der Flexibilisierung des Baurechts auch die Aufgabe von besonders umsatzstarken Flächen aus dem Segment Elektro verbunden ist, werden die mit der Flexibilisierung verbundenen Verkaufsflächenzuwächse in den anderen Segmenten überkompensiert. Insgesamt ist mit der Flexibilisierung des Baurechts somit sogar ein Umsatzrückgang gegenüber der ursprünglich geplanten Erweiterung verbunden.

Den Ergebnissen der Wirkungsanalyse voranzustellen ist die Tatsache, dass die bereits genehmigte Erweiterung des CITTI-Parks gutachterlich nicht in Frage zu stellen ist. Vielmehr ging es bei der Verträglichkeitsprüfung darum, herauszuarbeiten, ob die Wirkungen der Erweiterung in Verbindung mit der angestrebten Flexibilisierung und der Übertragung des Baurechts vom CBMode-Standort Größenordnungen erreichen, die dann in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können.

Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Erweiterung (inkl. der angestrebten Flexibilisierung und Baurechtsübertragung) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. Der kritische 10 %-Schwellenwert wird an nahezu keinem untersuchten Standort und in keinem Sortiment erreicht. In den meisten Vorhabenssortimenten ist zwar eine Vorbelastung durch die kürzlich erfolgte Realisierung von IKEA/LUV zu berücksichtigen gewesen. In den zentrenprägenden Sortimenten (insbesondere bei Bekleidung/Schuhe/Accessoires) liegen die Umsatzumverteilungsquoten der CITTI-Park-Erweiterung jedoch auch bei einer worst-case-Betrachtung noch unterhalb von 5 %. Die wichtigsten Magnetbetriebe – sowohl in der Lübecker Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren und Umlandzentren – werden dabei nicht übermäßig belastet. Auch unter Berücksichtigung der durch IKEA/LUV induzierten Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel kann daher ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden.

Damit wird das Vorhaben auch den landesplanerischen Bestimmungen gerecht. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor. Dem Konzentrations- sowie dem Kongruenzgebot wird ebenfalls entsprochen und auch die Ausnahmetatbestände für das Integrationsgebot sind erfüllt. Bei dem CITTI-Park



handelt es sich zudem um einen seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsstandort, der im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck als Sonderstandort Herrenholz mit regionaler Bedeutung definiert ist und grundsätzlich auch für nahversorgungs- und zentrenrelevante Verkaufsflächen in Frage kommt. Mit Herrenholz und Dänischburg verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Standort Genin Süd durch den Rückkauf der Flächen durch die KWL und der geplanten Umwandlung in Gewerbeflächen nicht mehr als Einzelhandelsstandort entwickelt werden wird. Die Rückabwicklung der in Genin Süd ursprünglich genehmigten Flächen vergrößert stattdessen den Spielraum für Verkaufsflächenentwicklungen in den legitimierten Sonderstandorten.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die angestrebte Flexibilisierung des Baurechts im Zuge der bereits genehmigten Erweiterung des CITTI-Parks verträglich umzusetzen wäre. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Überplanung des benachbarten CBMode-Standorts (1.300 qm VK für Bekleidung/Schuhe/Accessoires), bei der das Baurecht entsprechend zu „löschen“ ist. Dies vorausgesetzt lässt sich sowohl die bereits genehmigte Erweiterung als auch die Flexibilisierung der sortimentsseitigen Festsetzungen und die anvisierte (Teil-)Übertragung des Baurechts vom CBMode-Standort auf den CITTI-Park städtebaulich/raumordnerisch verträglich einfügen.

Hamburg, 9. Mai 2014

Boris Böhm

Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH



► Nr. VO/2014/02209  
öffentlich

Lübeck, 10.12.2014

## Bericht

Verantwortliche Bereiche:  
2.020 - Fachbereichs-Controlling

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

### LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus: Zukunftsstrategie des internationalen Lübeckmarketing (im Rahmen der Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020plus)

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.12.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.01.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### **Anlass:**

Beschluss der Bürgerschaft vom 27.11.2008 zu TOP 4.39, Drs. 423

#### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Fachbereich 4 – Kenntnisnahme  
Ergebnis: LTM GmbH als verantwortliche Gesellschaft - zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  Ja  
 Nein  
Begründung: keine Relevanz gem. § 47 GO und Handlungsleitfaden

Die Maßnahme ist:  neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:  Nein  
 Ja (Anlage 1)

#### **Bericht:**

#### **Begründung:**

Die Bürgerschaft hat die Inhalte und Erfordernisse der Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020plus zur Kenntnis genommen sowie das Umsetzungsmanagement inklusive dem 10 Punkteprogramm 2013/14 in ihrer Sitzung am 21.03.2013 zu TOP 10.2 mit der VO/2013/00103 beschlossen.

Die LTM GmbH hat auftragsgemäß für das Handlungsfeld 2 „Marketing ausbauen und optimieren“ in 2013/14 eine Potenzialanalyse für das Auslandsmarketing Lübecks inkl. Travemünde und eine darauf aufbauende Marketingstrategie erarbeitet. Im Ergebnis liegt die Zukunftsstrategie für das internationale Tourismusmarketing ab 2015 vor: LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus.

Nachfolgender Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangssituation
2. Ziele von LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus
3. Marketingstrategie und Maßnahmenplanung ab 2015
4. Ressourcen: Sach- und Personalkosten/Finanzierung
5. Umsetzung

## **Zukunftsstrategie für das internationale Tourismusmarketing ab 2015: LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus**

---

### **1. Ausgangssituation: Chancen des internationalen Lübeckmarketings**

Die LTM hat die dwif Consulting 2013 mit einer Analyse der Potenziale der ausländischen touristischen Nachfrage beauftragt. Das Ergebnis zeigt deutlich, dass Lübeck und Travemünde hervorragende Chancen haben, sich im internationalen Markt zu behaupten.

#### **Kernpunkte sind:**

Der internationale Markt bietet aufgrund seiner hohen Wachstumsraten und positiven Entwicklung große Wachstumschancen auch für Lübeck. Deutschland als Reiseland ist international sehr beliebt. Lübeck bietet für ausländische Gäste und deren Interessen passgenaue Angebote und Produkte. Je nach Quellmarkt bestehen spezifische Interessen sowie Motive der Reisenden, denen im Hinblick auf die Ausrichtung des Marketings gerecht werden muss. Insgesamt können folgende Kernthemen identifiziert werden, die im internationalen Tourismusmarketing von besonderer Bedeutung sind und in den Fokus des Marketings rücken: Kultur, UNESCO/Altstadt, Naturerleben/Regionale Besonderheiten, Gesundheit/Wellness.

Es gilt konkrete Kampagnen und Maßnahmen zu entwickeln, die sich nicht nur an die Multiplikatoren (Reiseveranstalter, Pressevertreter), sondern direkt an die internationalen Gäste mit dem Kernmotiv der Städte- und Kulturreisenden sowie an neue Zielgruppen (jüngere Reisende, Familien, Natururlauber) richten und/oder wesentliche Trendsegmente (Nachhaltigkeit, Green, Regionale Spezifika) bedienen. Eine Herausforderung, der die HL in einer gemeinschaftlich getragenen Marketingstrategie gerecht werden kann, die die vielfache Expertise der Akteure der verschiedenen Bereiche aufgreift.

Im Vergleich der TOP 20 Städtedestinationen liegt Lübeck im Hinblick auf die Übernachtungsentwicklung ausländischer Gäste heute nur auf dem 15. Rang (bei der Übernachtungsdynamik insgesamt inkl. deutsche Urlauber auf dem 9. Platz). Andere Städte ziehen aus den internationalen Märkten deutlich zweistellige Wachstumsraten, in Lübeck liegt die Wachstumsrate der vergangenen Jahre bei nur 3,8% 2006/11 (in den Jahren 2012/13 sogar bei nur 3,5%).

Schweden (82.086 Übernachtungen in 2013), Dänemark (56.095 Übernachtungen in 2013) und die Niederlande (nur noch 21.931 Übernachtungen in 2013) sind die unangefochtenen Hauptquellmärkte für Lübeck aus dem Ausland. Insbesondere der traditionelle Hauptquellmarkt Schweden verzeichnet jedoch in den Jahren 2006/2011 eine Negativbilanz mit -1,07%, in den Jahren 2012/13 sank die Nachfrage sogar um -4,5%. Dieser Rückgang hat auf Grund seines Volumens erhebliche Auswirkungen auf die Wertschöpfung aus der internationalen Nachfrage.

Das Auslandsmarketing hat sich bislang auf wenige Zielmärkte und fast ausschließlich auf die Kommunikation an Multiplikatoren (Reiseveranstalter, Presse) gerichtet. Die zur Verfügung stehenden Mittel mussten aus strategischen Gründen insbesondere dem deutschen Markt

zufließen, um in diesem Hauptquellmarkt weiterhin positive Ergebnisse erzielen zu können. Der inländische Markt bildet für die touristische Nachfrage in Lübeck insgesamt mit rund 80% den Hauptanteil. Der deutsche Markt hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv und gegenüber dem SH-Tourismus überdurchschnittlich entwickelt. Um die Ziele der WST 2020 zu erreichen, muss auch in den Inlandsmarkt weiter investiert werden.

## 2. Ziele von LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus

Lübeck startet mit der strategischen Neuausrichtung des internationalen Lübeckmarketings und will in einem breiten Bündnis aus Stadt, Wirtschaft und Politik ein umfassendes Maßnahmenpaket umsetzen. Ziel ist, die umfangreichen Potenziale der internationalen Märkte anzugehen und die mangelnde Dynamik der vergangenen Jahre aufzubrechen. Ab 2015 soll Lübeck im internationalen Wettbewerb nachhaltig und erfolgreich platziert werden.

Das Gipfeltreffen der G7-Außenminister im April 2015 bietet eine ideale internationale Plattform und eine unbezahlbare mediale Aufmerksamkeit, der Lübeck jetzt mit einem breiten Schulterchluss der im Tourismus agierenden Partner begegnen muss.

Die konkreten **Ziele** der Umsetzung des Konzeptes LÜBECK.INTERNATIONAL sind:

- **Erfüllung der Ziele der Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020plus:** Die Umsetzung von LÜBECK.INTERNATIONAL trägt wesentlich dazu bei, die Ziele der Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020plus insgesamt zu erreichen Dies sind: 2 Millionen Übernachtungen ab dem Jahr 2020, Steigerung der betrieblichen Auslastung auf 43%, Steigerung des touristischen Bruttoumsatzes um 30%.
- **Steigerung der Übernachtungszahlen aus dem Ausland um rund 50% auf 400.000 ab 2020 durch Erschließung neuer Märkte und Zielgruppen:** Hauptanteil an den Wachstumszielen werden dabei die Märkte darstellen, die schon heute das Hauptvolumen an ausländischen Übernachtungen darstellen.
- **Positionierung im internationalen Wettbewerb durch Konzentration auf 10 Zukunftsmärkte,** um Ressourcen effizient und erfolgreich einzusetzen:

Wachstumsziele Lübeck.International	Status quo: ÜN 2013	Wachstumsziele: ÜN 2020	Steigerungspotenzial: ÜN 2013/2020	
<b>Ä-Märkte: Schweden, Dänemark, Niederlande</b>	160.876	257.402	96.526	60,00%
<b>Marketingziele:</b> Marktanteile ausbauen, indem vor allem Gäste, neue Zielgruppen direkt angesprochen werden und die Vielfalt Lübecks-Travemündes aufgezeigt wird und so ein differenziertes Bild der Reisedestination entsteht.				
<b>B-Märkte: Schweiz, Österreich, Italien, Norwegen, Finnland, Frankreich, UK</b>	80.547	108.002	27.455	34,09%
<b>Marketingziele:</b> Marktanteile gewinnen indem insbesondere Multiplikatoren – nur in Teilen auch Gäste direkt - angesprochen werden und zunächst imagebildende Maßnahmen umgesetzt werden, die Lübeck in diesen Ländern als Reiseziel ein Gesicht verleihen				
<b>C-Märkte: USA, Russland</b>	14.455	15.796	1.341	9,28%
<b>Marketingziel:</b> USA, Russland, (China) werden beobachtet und wie bisher in Kooperation mit dem Deutschen Küstenland sowie über den Verein UNESCO Welterbe bearbeitet. Zusätzliche Ressourcen fließen nicht in diese Märkte.				
<b>Weitere Märkte: u.a. Polen, Spanien, China, Japan</b>	14.623	21.259	6.636	45,38%
<b>Marketingziel:</b> Steigerung der internationalen Servicequalität vor Ort, um ausländische Gäste einen besonderen Aufenthalt zu ermöglichen. So kommen Gäste gerne wieder und empfehlen die				

Destination positiv weiter. Zusätzliche Ressourcen fließen nicht in diese Märkte.

<b>Gesamt ÜN</b>	<b>270.501</b>	<b>402.459</b>	<b>131.958</b>	<b>48,78%</b>
------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

- **Steigerung der betrieblichen Auslastung** insbesondere der vorhandenen Kapazitäten in Lübeck und Travemünde durch steigende Übernachtungszahlen.
- **Steigerung der Wertschöpfung aus dem internationalen Tourismus von heute 32,7 Mio. auf 47,86 Mio. insgesamt:** Die Steigerung der Übernachtungszahlen aus dem Ausland zieht eine Steigerung des touristischen Bruttoumsatzes um rund 46 Prozent nach sich. Davon profitieren insbesondere das Beherbergungssegment/Hotellerie, die Gastronomie, aber auch der Handel, Kultureinrichtungen und weitere touristische Angebotsträger sowie auch die Hansestadt Lübeck über steuerliche Einnahmen.
- **Steigerung der Besucherzahlen und damit Einnahmen** (über Eintrittsgelder) in den weiteren und wesentlich durch den Tourismus geprägten Angeboten, hierzu gehören Kultureinrichtungen, Veranstaltungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.
- **Steigerung der Umsätze** im Einzelhandel sowie in der Gastronomie und in weiteren tourismusrelevanten Dienstleistungsbetrieben (Taxi, ÖPNV, Bäckereien, usw.).
- **Steigerung der kommunalen Einnahmen aus dem internationalen Gästeaufkommen um 47% auf mindestens 1,5 Mio. EUR jährlich ab 2020:** Einnahmen bzw. steuerliche Effekte (Umsatzsteuer, Mehrwertsteuer, Tourismusabgabe) aus dem gestiegenen touristischen Umsatz insgesamt.
- **Steigerung der Standortattraktivität insgesamt** durch Internationalisierung der örtlichen Angebotsstruktur, Freizeit- und Erholungslandschaft (weltoffene, internationale Lebensqualität)
- **Entfaltung von Synergien und Stärkung des Netzwerks:** LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus ist in der Umsetzung ein gesamtstädtisches Konzept. Die inhaltliche Konkretisierung der Umsetzung erfolgt mit Partnern aus Stadt, Wirtschaft, Kultur und Natur. Nur durch eine transparente und vertrauensvolle Kooperation aller vom Tourismus Profitierenden kann die Strategie erfolgreich umgesetzt und ihre Ziele erreicht werden. Der durch insbesondere durch den internationalen Hansetag in Lübeck gelebte Schulterschluss der in und für Lübeck agierenden Partner soll verstetigt und ausgebaut werden.

### 3. Marketingstrategie und Maßnahmenplan ab 2015

Aufbauend auf die fundierte Marktanalyse sowie die daraus resultierenden 10 Zukunftsmärkte, definiert LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus für den Zeitraum 2015-17 (Impulsphase) und ab 2018 (Nachhaltigkeitsstrategie) folgenden strategischen Ansatz für die Maßnahmenplanung und Umsetzung:

- **Lübeck im internationalen Wettbewerb als Städte-/Kultur- und Erholungsdestination platzieren:** indem zum einen lübeckspezifische Aktivitäten in den A-Märkten umgesetzt werden. Zudem sollen die Kooperationen mit Partnern wie die Deutsche Zentrale für Tourismus, Tourismusagentur SH, Deutsches Küstenland e. V. sowie dem UNESCO Welterbe-Verein ausgebaut werden.
- **Lübeck international profilieren:** vernachlässigt werden darf nicht, dass auch vor Ort ein weltoffenes Klima und eine breite internationale Servicequalität entstehen muss, sodass sich ausländische Gäste in Lübeck willkommen geheißen fühlen und zum Wiederkommen eingeladen werden.

LÜBECK INTERNATIONAL definiert vor diesem Hintergrund folgende fachlich erforderliche **Maßnahmenbereiche** für zunächst die kommenden drei Jahre:

- **Maßnahmen zur internationalen Servicekultur in Lübeck:** Maßnahmen, die vor Ort in Lübeck umgesetzt werden müssen, um eine internationale Gastfreundschaft und Servicekultur

herbeizuführen, sodass sich ausländische Gäste willkommen fühlen und positiv über die Destination berichten.

- **Marktübergreifende Maßnahmen für einen internationalen Lübeckauftritt.** Dies sind bspw. Erstellung einer internationalen Imagebroschüre/Fokus Kultur, Aufbau einer Bilddatenbank mit international einsetzbarem Fotomaterial, die von allen Partnern genutzt werden kann;
- **Marktbezogene Maßnahmen in den 10 Zukunftsmärkten:** konkrete Werbeaktivitäten in den 10 Zukunftsmärkten, wie bspw. Kampagne in Schweden für junge Kulturinteressierte, Radiowerbung in UK, Städteworkshops der Deutschen Zentrale für Tourismus in Wien, Stockholm, Kopenhagen oder Amsterdam, Kampagnen zu konkreten Trendsegmenten, wie bspw. Nachhaltigkeit, regionale Esskultur, Entschleunigung/Naturerlebnis, Gesundheit und Wellness usw.;

In Abstimmung mit Partnern aus dem internationalen Marketing, wie der Deutschen Zentrale für Tourismus sowie vor dem Hintergrund der städtischen Stärken und Potenziale sowie Marketingkenntnisse der LTM wurde folgender Maßnahmenplan erarbeitet. Die jeweiligen Kosten für die Maßnahmen ergeben sich aus den Erfahrungswerten der LTM bzw. aus konkreten Leistungsangeboten der relevanten Partnern (bspw. DZT). Die inhaltliche Konkretisierung und verbindliche Festlegung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen im Sinne eines konkreten jährlichen Marketingplanes soll in der Umsetzung durch einen Steuerungskreis INTERNATIONAL mit Vertretern aus Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel sowie Kultur und weiteren wichtigen Partnern, wie der Freiraum- und Erholungsplanung, Weiterbeauftragten begleitet werden. Nur durch eine transparente und vertrauensvolle Kooperation aller vom Tourismus Profitierenden kann die Strategie Akzeptanz erfahren und erfolgreich umgesetzt und ihre Ziele erreicht werden.

### **Maßnahmen zur internationalen Servicekultur 2015-2017**

#### **Budgetansatz: 90.000 EUR bzw. 30.000 EUR/Jahr für 3 Jahre**

Ziel ist im Rahmen der Service-Offensive ab 2015 einen Fokus auf die Internationalisierung des örtlichen Leistungsangebotes zu legen. Hier setzen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen an. Diese gilt es im weiteren Verlauf sukzessive mit dem Steuerungskreis INTERNATIONAL und Leistungsanbietern passgenau zu konkretisieren und umzusetzen.

**Fremdsprachen-/Kulturkompetenz:** Hierzu gehört das Vorhalten von Speisekarten in Fremdsprachen (mindestens englisch und A-Märkte), die Qualifizierung von Mitarbeitern mit Fremdsprachenkenntnissen entlang der touristischen Dienstleistungskette (vom Beherbergungsgewerbe über Gastronomie und Handel bis hin zu weiteren Leistungsanbietern, wie bspw. Taxiunternehmen). Aber auch der Einsatz von elektronischen (fremdsprachigen) Guides bspw. an Bord der Ausflugsschiffe, mindestens englisch-sprachige Webseiten der zentralen Angebotsträger (u.a. Museen), audio-visuelle Stadtführungen in weiteren Sprachversionen (LTM) wie Schwedisch, Dänisch, Italienisch, Französisch sowie die Ausweitung des Angebotes an persönlichen Stadtführungen (Norwegisch, Italienisch, Spanisch, Chinesisch und Japanisch) sind wünschenswert. Denkbar sind zudem Kultursensibilitäts-Trainings oder auch Länderworkshops, die zur Kompetenzerweiterung des Personals beitragen, so dass eine größere Aufmerksamkeit für die kulturellen Prägungen ausländischer Gäste entsteht. Im Hinblick auf diese Weiterbildungsangebote mit dem Ziel der internationalen Qualifizierung gilt es, diese bedarfsgerecht auszurichten, sodass die Angebote von den Leistungsanbietern auch tatsächlich nutzbar und umsetzbar sind. In Teilen sind vor diesem Hintergrund zunächst detaillierte Bestandserhebungen vor Ort durchzuführen. Angestrebt ist zudem, den im Rahmen der Service-Offensive durchgeführten Mystery-Check zielgerichtet dem Thema „Service für internationale Gäste“ zu widmen und die Verleihung des ISA-Awards für besondere Aktivitäten im Kontext internationale Servicequalität stattfinden zu lassen. Eine entsprechende Kampagne, um touristische Partner in Lübeck für dieses Thema und die besonderen Angebote zu sensibilisieren, ist erforderlich.

**Akzeptanz von Kreditkarten:** Internationale Touristen und Geschäftsreisende verlassen sich bei

Auslandsreisen auf Kreditkarten. Im Allgemeinen geben Kreditkarteninhaber bei deutschen Einzelhändlern mehr als mit jedem anderen Zahlungsverfahren aus. Die verzögerte Abbuchung ermöglicht deutlich größere Flexibilität bei der persönlichen Ausgabenplanung und schafft zusätzliche Kaufkraft. Die Akzeptanz von Kreditkarten stellt daher einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar.

**Botschaftermarketing:** In den Städten Hamburg und Heidelberg wird mit den Botschaftern ein großes Potenzial für die Imagewerbung der Stadt im Ausland genutzt: Die Ambassadors sind Persönlichkeiten, die als Botschafter in ihrem jeweiligen Land für ihre Heimatstadt werben. Beide Best Practice Beispiele können als Anregung dienen, das Alumni-Programm der Fachhochschule Lübeck auszubauen und ehemalige Studierende als Botschafter für Lübeck im Ausland zu gewinnen. Wünschenswert wäre auch eine Platzierung Lübeck als eine von 54 Städten in Europa und Nordamerika auf der Plattform spottedbylocals.com, die eine Zusammenarbeit mit den Lübeckern voraussetzt, da diese persönliche in die Reiseplanung/-durchführung eingebunden werden und eine wichtige Botschafterrolle übernehmen.

### Marktübergreifende Maßnahmen (außerhalb Lübecks) 2015-2017

Alle Märkte	Budgetansatz: 120.000 EUR (40.000/Jahr)	
Maßnahme 2015-2017	Zielgruppe/Partner	
Marktforschung: Studie ausländische Tagesgäste, Marktforschung ausländische Gäste	Leistungsträger/Multiplikatoren	
Imagebroschüre international	Gäste/Trade/Presse	
Bilddatenbank/Ankauf von Bildern inkl. Nutzungsrechte für Dritte	Trade/Presse	
Shooting/Kurzfilme	Gäste/Trade/Presse	
Website LTM in zunächst zwei weiteren Sprachfassungen	Gäste/Trade/Presse	
Synergien schaffen und so die Schlagkraft erhöhen indem vorhandene internationale Kommunikationskanäle, mediale Präsenz des Einzelnen auch für die Platzierung Lübecks im internationalen Wettbewerb genutzt werden	Partner wie bspw. die Nordische Filmtage für Skandinavien (Verknüpfung werblichen Aktivitäten) oder dem Buddenbrookhausbau,	
Angebotsentwicklung in wichtigen Aktivitätsfeldern/Trendsegmenten ausländischer Gäste, wie z.B. Kultur- und Naturerleben: Denkbar sind besondere Veranstaltungsformate partnerschaftlich zu entwickeln und umzusetzen (Kulturnacht, Ausstellungen in der „Nebensaison“, Angebote für einen sanften und umweltschonenden Tourismus).	Themen der Altstadtentwicklung für Architekten, Naturerlebnis für Kanuten, Fahrradfahrer, Familien usw.in Kooperation mit spezifischen Partnern (Kulturstiftung, Klimaleitstelle, ehrenamtlichen Vereine).	

### Maßnahmen in den Zukunftsmärkten (außerhalb Lübeck)

Schweden (A)	Budgetansatz: 150.000 € (50.000/Jahr)	
Maßnahme 2015-2017	Zielgruppe	Partner
Cross-Marketing Kampagne: Kultur und Shopping 2015/2016	Gäste	LTM in Kooperation mit Partnern aus Lübeck

Veranstalterkooperation Thema Familienreisen mit Sembo	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Stockholm, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Stockholm
Nordeuropaworkshop jährlich 2015-2017 mit spezifischen Themen	Trade und Presse	LTM, DZT Regionalmanagement Nordeuropa, Partner aus Lübeck und Travemünde
Akquisitionsreise und/oder Schulungen bei Partnern vor Ort	Trade	LTM in Kooperation mit DZT Stockholm
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Stockholm lokale Leistungsträger und Partner
Kontinuierliche marktspezifische Pressearbeit mit einer Agentur (z.B. Northern Lights oder Ehrenberg), Blog in schwedischer Sprache	Gäste	LTM
Pressefrühstück in Stockholm	Presse	LTM in Kooperation mit DZT Stockholm, Partner aus Lübeck und Travemünde
<b>Dänemark (A)</b>	<b>Budgetansatz: 150.000 € (50.000/Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Cross-mediale Kampagne Shopping & Kultur inkl. out of Home - Aktion im Bahnhof Kopenhagen von 2015-2017	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Kopenhagen, DB und Dänische Staatsbahn dsb, Partner aus Lübeck und Travemünde
Nordeuropaworkshop jährlich 2015-2017	Trade und Presse	LTM, DZT-Regionalmanagement Nordeuropa, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Stockholm, DeHoGa, Partner aus Lübeck und Travemünde
Kontinuierliche marktspezifische Pressearbeit mit einer Agentur (z.B. Northern Lights oder Ehrenberg), Blog in dänischer Sprache	Gäste	LTM
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Kopenhagen
<b>Niederlande (A)</b>	<b>Budgetansatz: 150.000 € (50.000/Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Cross-Marketing Kampagne zum Thema Familienurlaub Laufzeit 2015-2017	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT, Partner aus Lübeck und Travemünde
Vakantiebeurs Utrecht jährlich 2015-2017	Trade und Gäste	LTM in Kooperation mit HHT GmbH, DZT Amsterdam, Partner aus Lübeck und Travemünde
DZT-Städteforum Amsterdam jährlich 2015-2017	Trade und Presse	LTM, DZT Regionalmanagement Nordeuropa, Partner aus Lübeck und Travemünde
Akquisitionsreise und/oder Schulungen bei Partnern vor Ort	Trade	LTM in Kooperation mit DZT Amsterdam, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Stockholm, Partner aus Lübeck und Travemünde

Newslettersversand	Trade, Presse, Gäste	LTM, DZT Amsterdam
<b>Norwegen (B)</b>	<b>Budgetansatz: 90.000 € (30.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Out of Home - Kampagne in Oslo	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Oslo, NFT , Partner aus Lübeck und Travemünde
Golf und Wellness Kampagne, Schwerpunkt Travemünde	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Oslo, Hotelpartnern in Travemünde
Städteportrait Lübeck in der „Business Travel“: Mitglieder magazin der Deutsch-Norwegischen Handelskammer (AHK)	Gäste und Multiplikatoren aus dem Segment Geschäftsreisen	LTM, DZT Regionalmanagement Nordeuropa
Presse- und Tradefrühstück in Bergen, Kontext Hansemuseum	Presse und Trade	LTM in Kooperation mit Europäischem Hansemuseum
Nordeuropaworkshop jährlich 2015-2017	Trade und Presse	LTM, DZT Regionalmanagement Nordeuropa, Partner aus Lübeck und Travemünde
Travelmatch Workshop jährlich und anschließende Akquisetermine	Trade	LTM in Kooperation mit DZT Oslo, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Oslo, Partner aus Lübeck und Travemünde
Kontinuierliche marktspezifische Pressearbeit mit einer Agentur (z.B. Northern Lights oder Ehrenberg), Blog in norwegischer Sprache	Gäste	LTM, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newslettersversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Oslo
<b>Schweiz (B)</b>	<b>Budgetansatz: 90.000 € (30.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Cross-Marketing - Kampagne: UNESCO und Ostsee, Laufzeit 2015-2017	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT, Partner aus Lübeck und Travemünde
Veranstalterkooperation mit Railtour Suisse	Gäste	LTM, Railtour Suisse, Hotelpartner
Akquisitionsreise und oder Schulungen bei Partnern vor Ort	Trade	LTM in Kooperation mit DZT Stockholm, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Stockholm, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newslettersversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Zürich
DZT-Städteworkshop Zürich 2016	Trade und Presse	LTM in Kooperation mit DZT, TASH, Partner aus Lübeck und Travemünde
Veranstalterkooperation mit der Schweizerischen Bahn sbb	Gäste	LTM, Railtour Suisse, Partner aus Lübeck und Travemünde

<b>Italien (B)</b>	<b>Budgetansatz: 90.000 € (30.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
LTM Website Version italienisch	Gäste	LTM
Online-Kooperation mit Travelpeople	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT
DZT Workshops in Rom und Mailand 2015 und 2017	Trade	LTM, DZT, Partner aus Lübeck und Travemünde
Akquisitionsreise oder Schulungen bei Partnern vor Ort	Trade	LTM in Kooperation mit DZT Mailand, Partner aus Lübeck und Travemünde
TTG Rimini jährlich	Trade und Presse	LTM in Kooperation mit DZT Mailand, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Mailand, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Mailand
Advertorial und Online-Promotion in DOVE	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Mailand
Veranstalter-Vertriebskooperation mit Caldana T.O.	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Mailand, Partner aus Lübeck und Travemünde
Pressemeeting Verona	Presse	LTM in Kooperation mit DZT Mailand, Partner aus Lübeck und Travemünde
<b>Finnland (B)</b>	<b>Budgetansatz: 90.000 € (30.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Cross-mediale- Kooperation mit Finnlines (Print, Online, onboard) zum Thema: Familienurlaub, Fokus Europäisches Hansemuseum	Gäste	LTM, DZT Helsinki, Partner Lübeck, Hansemuseum
Presse- und Studienreise nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT Helsinki, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Helsinki
Medienkooperation mit Helsingin Sanomat, Auflage: 450.000, Magazin Kuukausiliite	Gäste	LTM, DZT und Partner aus Lübeck und Travemünde
Tradeveranstaltung Helsinki	Trade und Presse	LTM, DZT Helsinki und Partner aus Lübeck und Travemünde
<b>Großbritannien (B)</b>	<b>Budgetansatz: 90.000 € (30.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
Cross-Mediale Kooperation Lübeck Culture and Shopping	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT London und Partnern

Präsentation Lübeck und des Europäischen Hansemuseums in London im Vorwege der GTS 2015, Februar 2015	Trade und Presse	LTM in Kooperation mit DZT London und Hanseumuseum
Germany Travel Show jährlich 2015-2017	Trade	LTM, DZT London, Partner aus Lübeck und Travemünde
Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT London, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT London
Annual Press Lunch der DZT London, Präsentation Lübeck	Presse	LTM in Kooperation mit DZT, Partner aus Lübeck und Travemünde
Radio-Kampagne UK, Format: Multimedia-Kampagne mit Radiosender, die sich aus Radio-, Online-, Social Media-Aktionen zusammensetzt	Gäste	LTM in Kooperation mit der DZT, Partner aus Lübeck und Travemünde
Redaktioneller Beitrag in „Food & Travel“	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT London, Partner aus Lübeck und Travemünde
Beteiligung an Germany Breaks, Auflage 15.000	Britische Gruppenreiseveranstalter, Busreiseunternehmen und Reiseveranstalter	LTM in Kooperation mit Germany Breaks Magazin, Partner aus Lübeck und Travemünde
Training by Webinar	Trade	LTM in Kooperation mit DZT
<b>Frankreich (B)</b>	<b>Budgetansatz: 60.000 € (20.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
DZT-Städteworkshop Paris	Trade und Presse	LTM, DZT Paris, Partner aus Lübeck und Travemünde
Online-Kampagne: Museenlandschaft in Deutschland	Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Paris und DB Frankreich, Museen in Lübeck, Hanseumuseum
Trade-Veranstaltung Lübeck UNESCO Welterbe	Trade und Presse	LTM, DZT Paris, Partner aus Lübeck und Travemünde
Pressereisen nach Lübeck und Travemünde	Presse	LTM, DZT Paris, Partner aus Lübeck und Travemünde
Veranstalterkooperation Intermèdes, Verkaufsförderung	Gäste	LTM, DZT Paris, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Paris
<b>Österreich (B)</b>	<b>Budgetansatz: 60.000 € (20.000 pro Jahr)</b>	
<b>Maßnahme 2015-2017</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Partner</b>
DZT Workshops in Graz und Linz	Trade und Presse	LTM, DZT und Partner aus Lübeck und Travemünde
Öbb-Kooperation, online Werbung und Screens	Gäste	TASH mit DZT - Wien, Partner aus Lübeck und Travemünde

Presse- und Studienreisen nach Lübeck und Travemünde	Trade und Presse	LTM, DZT - Wien, Partner aus Lübeck und Travemünde
Newsletterversand	Trade, Presse, Gäste	LTM in Kooperation mit DZT Wien
Teilnahme an der Marketingkampagne DZT Wien. Print-Online Kombi: Wellness und Gesundheitsurlaub in Deutschland	Gäste	TASH mit DZT - Wien, Partner aus Lübeck und Travemünde

#### 4. Ressourcen: Sach- und Personalkosten/Finanzierung

Ziel ist eine gemeinschaftliche ideelle und finanzielle Strategie umzusetzen, die Lübeck nachhaltig im internationalen Wettbewerb positioniert. Erforderlich ist dafür zunächst eine Anschubfinanzierung, die wichtige Impulse setzen kann und ein „Klima des Aufbruchs“ erzeugt (**Impulsphase**) – in den Märkten, bei den Zielgruppen, aber auch bei den Partnern in Lübeck. Insgesamt belaufen sich die Kosten für das Vorhaben auf 1,35 Mio. EUR für die ersten drei Jahre (Impulsphase) und dann weitere rund 250.000 EUR jährlich für die Verstetigung des internationalen Lübeckmarketings.

Vor dem Hintergrund der stringenten **Umsetzung von LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus** ist eine Aufstockung der Personalkapazitäten von 10 auf insgesamt 70 Wochenstunden erforderlich. Diese Aufstockung wird wie folgt umgesetzt:

- Umstrukturierung des Personalbestands innerhalb der LTM und
- Aufstockung des Personalbestands.

#### Kosten LÜBECK.INTERNATIONAL im Überblick

IMPULSPHASE 2015-2017	
Fokuspunkte 2015, 2016 und 2017 pro Jahr	
Schweden/A-Markt	50.000,- pro Jahr
Dänemark/A-Markt	50.000,- pro Jahr
Niederlande/A-Markt	50.000,- pro Jahr
Norwegen/B-Markt	30.000,- pro Jahr
Italien/B-Markt	30.000,- pro Jahr
UK/B-Markt	30.000,- pro Jahr
Schweiz/B-Markt	30.000,- pro Jahr
Finnland/B-Markt	30.000,- pro Jahr
Österreich/B-Markt	20.000,- pro Jahr
Frankreich/B-Markt	20.000,- pro Jahr
<b>Übergreifende Maßnahmen</b> 2015, 2016, 2017	40.000,- pro Jahr
Maßnahmen <b>Internationale Servicequalität</b> in Lübeck 2015, 2016, 2017	30.000,- pro Jahr
<b>Personal</b> 2015, 2016, 2017	40.000,- pro Jahr
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE ab 2018	
Personal- und Maßnahmenkosten fortlaufend	245.000,- pro Jahr

Um eine Refinanzierung der dargelegten Maßnahmen zu bewirken, ist eine **Mischfinanzierung aus**

- **Beteiligungsbeträgen der Wirtschaft,**

- **Fördermitteln/EU** sowie
- **Mitteln der HL** angestrebt.

**Förderung/EU-Mittel:** Über die neuen EFRE-Fördermittel des Landes zum Thema Tourismus soll für die Umsetzung von LÜBECK.INTERNATIONAL eine anteilige Refinanzierung in Höhe von mindestens 50% – 225.000/Jahr für 3 Jahre – erreicht werden. Die Förderschwerpunkte sind im Rahmen des „**Operationelles Programm des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Schleswig-Holstein 2014-2020**“ vorgesehen.

Die Förderrichtlinie befindet sich derzeit in der finalen Abstimmung. Die Antragstellung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2015 möglich (mdl. WiMi SH, November/2014). **Die LTM bereitet aktuell einen entsprechenden Förderantrag für die Impulsphase (2015-2017) vor.**

**Beteiligung der Wirtschaft:** Wirtschaftsverbände wie die Kaufmannschaft zu Lübeck, aber auch die weiteren direkt profitierenden Branchenvertretungen und Unternehmen/Partner aus Hotellerie und Tourismus werden beteiligt. Ziel ist, dass die Wirtschaft sich mit einem Betrag von 80.000 EUR pro Jahr für die drei Jahre verpflichtet (insgesamt 240.000 EUR). Folgende Partner haben zugesagt: Kaufmannschaft zu Lübeck, Lübeck Management e.V., Travemünder Wirtschaftsgemeinschaft, DeHoGa/Partner aus der Hotellerie/Gastronomie: Arosa Travemünde, Columbia Hotel Casino Travemünde, Maritim Travemünde, Holiday Inn, Park Hotel Garni, Hotel Lindenhof, Hotel Excelsior, Ringhotel Jensen, B6B Hotel, Schiffergesellschaft sowie weitere Partner aus der Wirtschaft: Niederegger, Sparkasse zu Lübeck AG, LUV Shopping Center, IKEA, Citti. Die weitere Akquisition ist bis Ende 2014 abgeschlossen.

**Hansestadt Lübeck:** Die Hansestadt Lübeck wird einen Anteil der erforderlichen Kosten für die Umsetzung leisten indem die LTM 75.000 EUR/Jahr für 3 Jahre aus dem eigenen Budget bereitstellt und durch Umstrukturierungen zudem Personalkapazitäten in Höhe von 20 Wochenstunden gibt. Der Fachbereich 2 prüft aktuell, inwieweit eine stärkere Beteiligung der Wirtschaft über das bereits zugesagte Maß hinaus möglich ist. Gleichzeitig soll versucht werden, einen kommunalen Mitfinanzierungsanteil zur Verfügung zu stellen. Dies kann nur durch Budgetverschiebungen innerhalb der vorhandenen Haushaltsansätze erfolgen.

## 5. Umsetzung

Die LTM ist mit der Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen zur Umsetzung von LÜBECK.INTERNATIONAL 2020plus sowie dem Umsetzungsmanagement beauftragt. Die inhaltliche Umsetzung der Maßnahmen beginnt im 1. Quartal 2015. Die Akquisitionsmaßnahmen werden fortgesetzt, parallel wird der Antrag zur Förderung seitens der EU/Land SH auf den Weg gebracht.

Das Projekt im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit der LTM ist zunächst auf drei Jahre angelegt. Nach diesem Zeitraum wird eine erste Evaluation erfolgen, auf die eine dauerhafte Etablierung bzw. die Fortschreibung folgen kann wenn nachweislich die gewünschten Effekte erzielt oder auch nur gegenläufige Trends wie Rückgänge aufgehalten bzw. verlangsamt werden konnten.

Wichtige Besonderheit ist die enge Zusammenarbeit von der Zielformulierung bis zur Evaluation mit den Lübecker Kultureinrichtungen und den Naturförderungseinrichtungen sowie die Etablierung eines kompetenzorientierten Netzwerks mit öffentlichen und privaten Akteuren zum internationalen Lübeckmarketing.

**Anlagen :**

Senator/in Sven Schindler



► Nr. VO/2014/01796  
öffentlich

Lübeck, 10.07.2014

## 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
26.08.2014	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
01.09.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.09.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2014	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:  
Begründung:

 Ja  
 Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen

werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein  
 Ja (Anlage 1)

### **Begründung:**

#### 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 Fehmarnbeltsszenario 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

# 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](mailto:info@niw.de) Web: [www.niw.de](http://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

	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	<b>VII</b>
<b>Zusammenfassung der Kernergebnisse</b>	<b>VIII</b>
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
<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Fragestellung und Zielsetzung	1
1.2 Vorgehensweise der Untersuchung	2
<b>2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck</b>	<b>4</b>
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
<b>3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts</b>	<b>11</b>
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
<b>4.</b>	<b>Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen</b>	<b>56</b>
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
<b>5.</b>	<b>Analyse des Gewerbeflächenangebotes</b>	<b>77</b>
5.1	Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise	77
	Klassisches Gewerbegebiet	78
	Klassisches Industriegebiet	78
	Standort für hafenauffines 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

<b>6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage</b>	<b>96</b>
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
<b>7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik</b>	<b>107</b>
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
<b>8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik</b>	<b>116</b>
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
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>133</b>
	<b>Anhang</b>	<b>135</b>
	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 Hafentwicklung 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 Gewerbesteuererinnahmen 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 Gewerbesteuererinnahmen 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 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 Gewerbesteuererinnahmen 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 hafenaффines Gewerbe: Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen mit optimaler bi- bzw. trimodaler Anbindung und Eignung für „hafenaффines“ 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 hafenauffines 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 hafenauffine 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 hafenauffines 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  $\frac{3}{4}$  mit einer Autobahnanbindung in weniger als 3 km Entfernung.
  - Es bestehen Flächenreserven für „hafenauffines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung.
  - Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen sind größer als 1 ha,  $\frac{1}{4}$  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 „hafenaaffines“ 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 Schwerpunktsbranchen 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 hafenauffinen 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,
  - Verstärkung 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

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.

**Hansestadt Lübeck zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen**

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:

**Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes**

- 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?

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<sup>1</sup>. Gleichzeitig finden Verlagerungsprozesse insbesondere flächenintensiver und emissionsreicher Gewerbebetriebe in die Peripherie statt.

**Entstehende Herausforderungen durch den Strukturwandel**

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.

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-

**Flächenkonkurrenz verschiedener Aufgaben und Nutzungen**

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> –, wodurch die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Nutzungsoptimierung mindergenutzter Flächen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

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.

**Nachweis von Gewerbeflächenbedarfen bis zum Jahr 2025**

## 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<sup>3</sup> quantitative und qualitative Erkenntnisse zur Wirtschaftsstruktur, Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung, zur Entwicklung der Gewerbeflächen-nachfrage 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 Steuereinkaufskraft 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).

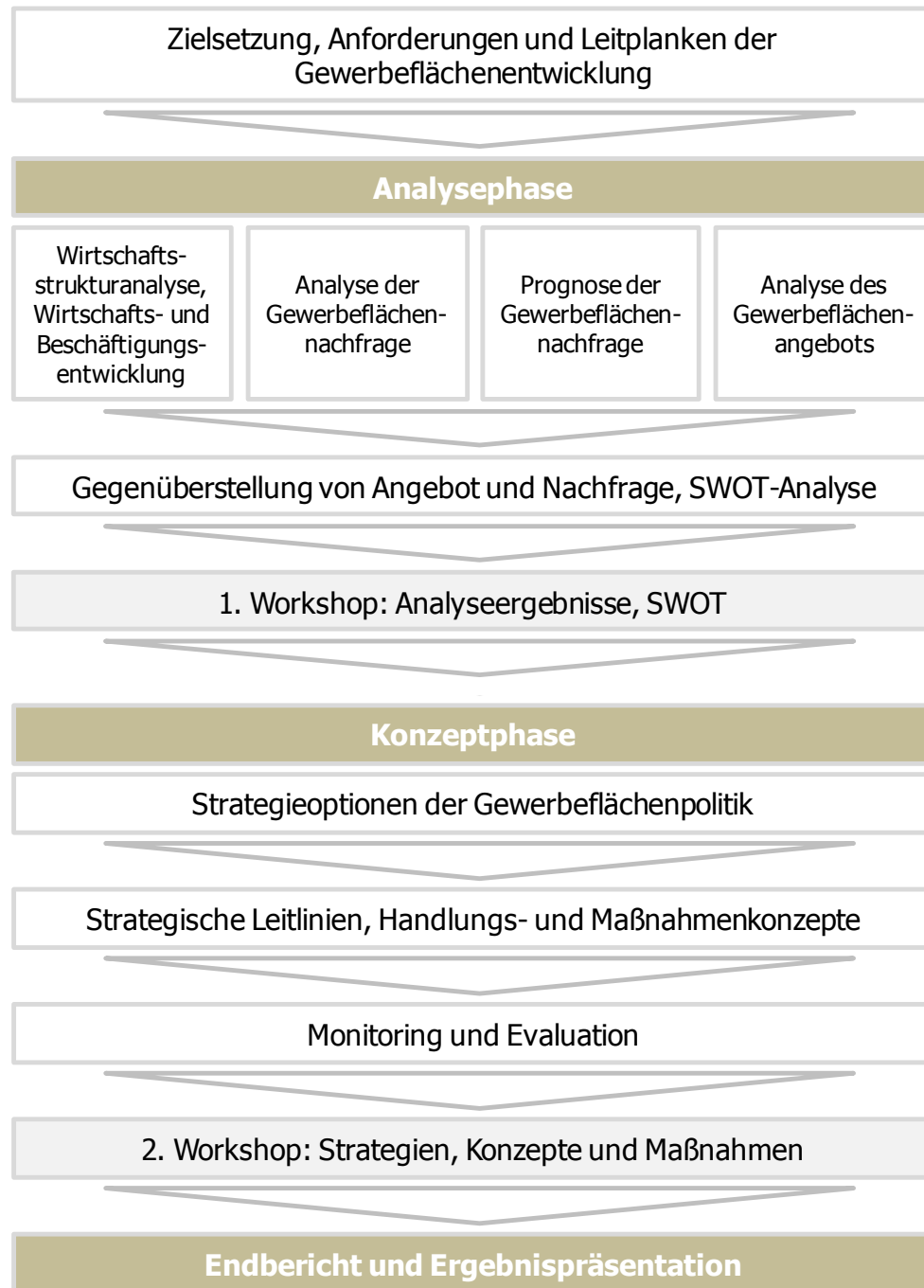
**Konzeptphase: Ermittlung von Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik**

- 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.

<sup>2</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> Er gibt landesentwicklungspolitische Ziele und raumordnerische Grundsätze vor und ist richtungsweisend für die Regionalplanung sowie die kommunale Entwicklungsplanung.<sup>5</sup>

### **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.<sup>6</sup>

### **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.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Vgl. IM (2010).

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> Vgl. IM (2010): 26f.

<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

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:

**Ziel des  
Flächennutzungsplanes ist  
die Stärkung der Wirtschaft**

- Industrie- und Gewerbegebiete in Bereichen mit hervorragenden Standortbedingungen zur Stärkung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen auszuweisen, den Hafensstandort zu sichern und zu stärken und damit verbunden die Ansiedlung von hafenauffähigem 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.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup>

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.

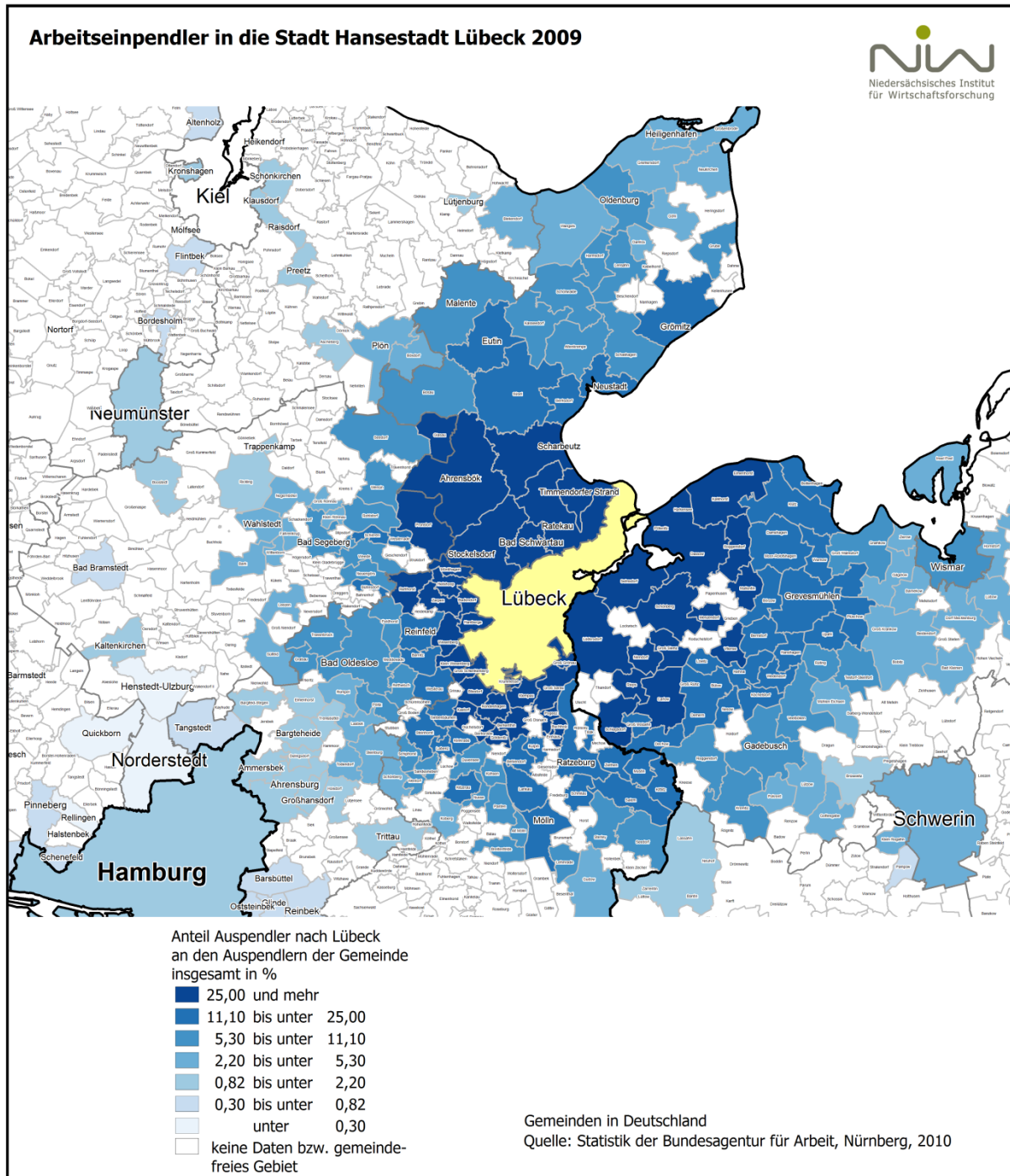
**Aktuell 1.200 ha Flächen für  
die gewerbliche Nutzung  
nach dem  
Flächennutzungsplan**

<sup>8</sup> Für die Abschätzung der Gewerbeflächenentwicklung wird mit diesem Konzept eine Prognose vorgelegt, das somit auch als Grundlage einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dienen kann.

<sup>9</sup> Hansestadt Lübeck (1990), Erläuterungsbericht S. 19ff.

<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

Ziele des Entwicklungskonzeptes Region Lübeck (ERL) sind:<sup>12</sup>

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.

**Raumstrukturelle  
Veränderungen des  
Verflechtungsraums Lübeck  
aufgrund der  
Wiedervereinigung**

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.

**Gewerbeflächen-  
entwicklung nach dem  
Prinzip der dezentralen  
Konzentration**

Die innerhalb des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck konkretisierten Gewerbelandpotenziale sind zum Teil bereits umgesetzt worden:

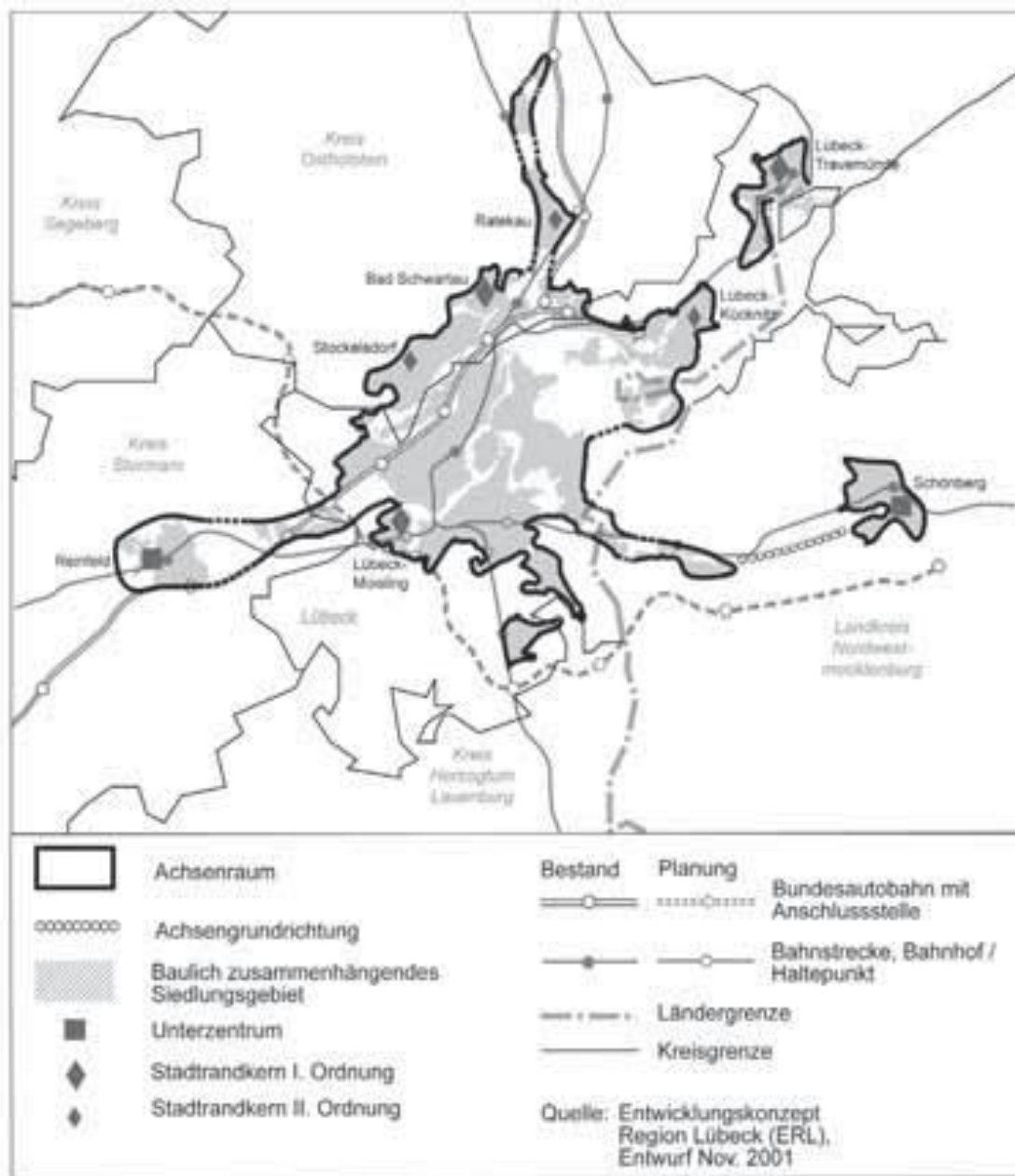
**Gewerbeflächenpotenziale  
bereits zum Teil umgesetzt**

- 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 Siemens,
  - 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

<sup>11</sup> Vgl. Region Lübeck (2003).

<sup>12</sup> 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

- im unmittelbaren Anschluss an die Hafengebiete des Skandinavienkais die Gewerbeflächen für hafenauffines 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.

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.<sup>13</sup>

**Zukünftige Herausforderungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung**

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.<sup>14</sup>

**Umstrukturierung und Revitalisierung gewerblich nutzbarer Flächen**

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.<sup>15</sup> 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.

**Neue Gewerbeflächen entlang der überregionalen Verkehrswege A 1 und A 20 suchen**

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

<sup>13</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

<sup>14</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2009a): 110.

<sup>15</sup> 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 angedacht, 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<sup>16</sup>.

### **Verkürzung der Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen sowie steigendes Pendleraufkommen**

Wengleich 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.<sup>17</sup>

### **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.

<sup>16</sup> Vgl. Femern A/S (2011) sowie Lübecker Nachrichten vom 23.03.2012: "Tunnelbau am Fehmarnbelt kann nicht vor 2015 beginnen".

<sup>17</sup> 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

Die Hansestadt Lübeck ist mit etwa 85.000 Beschäftigten der zweitgrößte Standort in Schleswig-Holstein nach der Landeshauptstadt Kiel (106.000 Beschäftigte)<sup>18</sup>. 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).

**Hansestadt Lübeck als zweitgrößter Wirtschaftsstandort in Schleswig-Holstein**

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.

**Zentrum des Wirtschaftsraums Lübeck**

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.

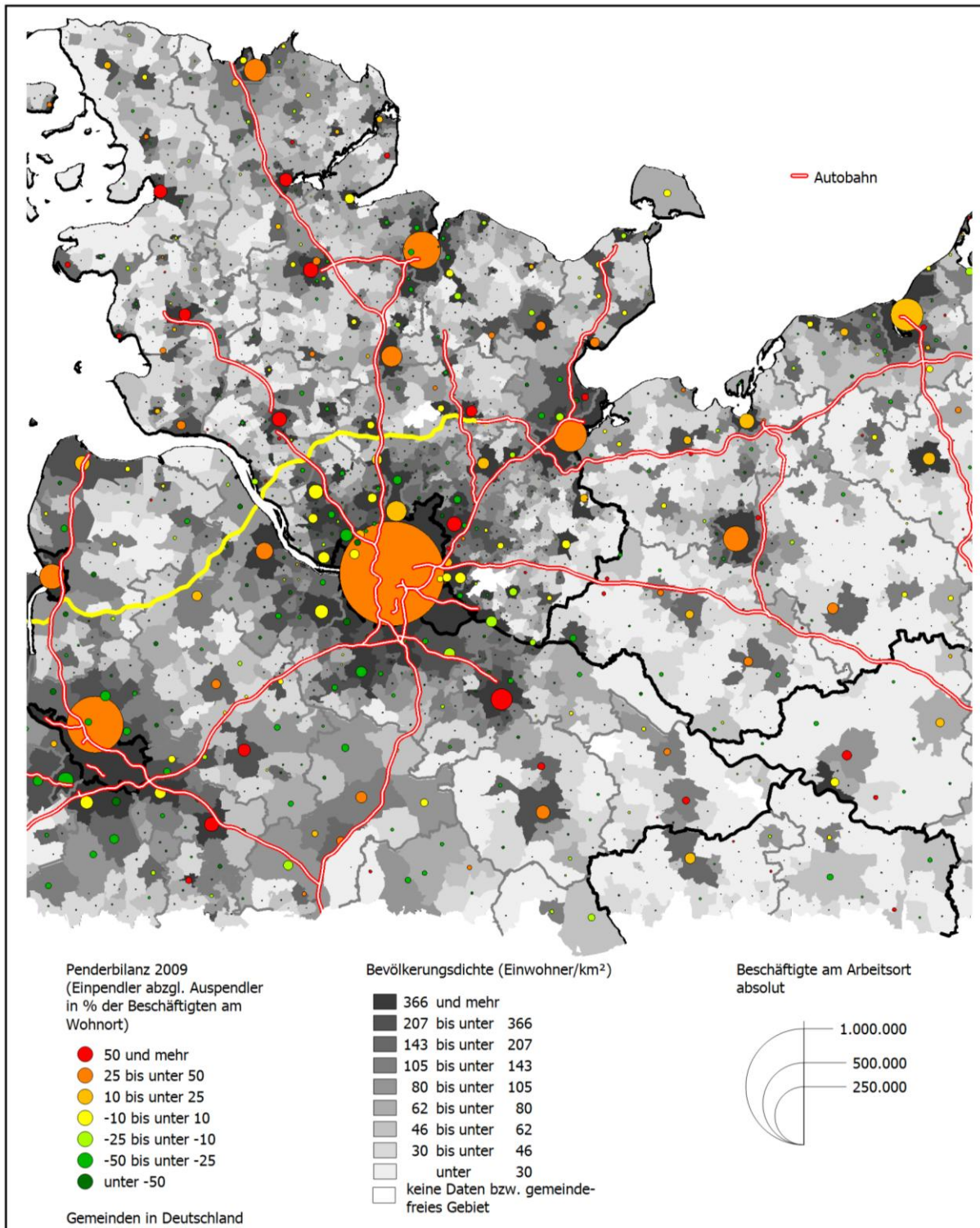
**Feste Fehmarnbeltquerung**

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.

**Weiterbau der A 20 Küstenautobahn mit einer festen Elbquerung**

<sup>18</sup> 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

NIW 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

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.

- Bei den Kindern unter 6 Jahren liegt der Anteil in Lübeck mit 5,0 %<sup>19</sup> ebenso wie in Kiel im Bundesdurchschnitt (beide 100<sup>20</sup>): 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.
- 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).
- 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 Bundesdurchschnitt. 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).
- 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).
- 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

**Abweichungen in der Altersstruktur vom Bundesdurchschnitt**

**Anteil der noch nicht schulpflichtigen Kinder durchschnittlich**

**Kinder im schulpflichtigen Alter leicht unterrepräsentiert**

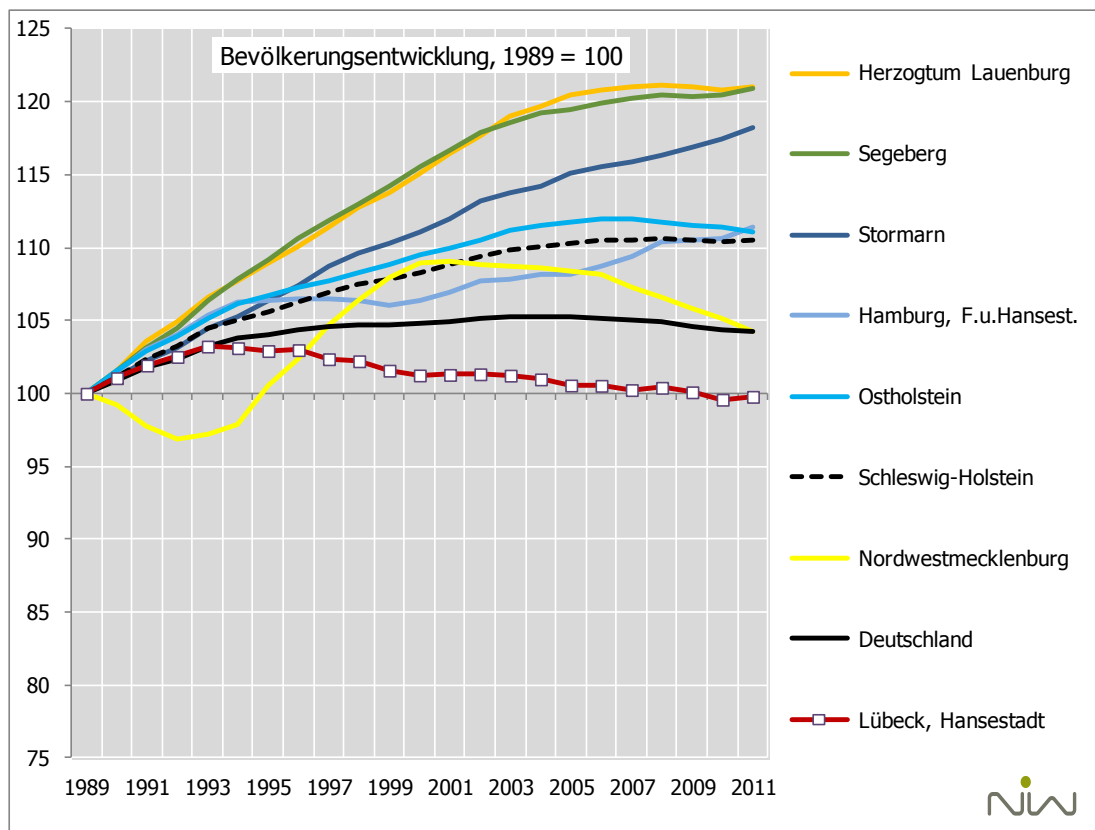
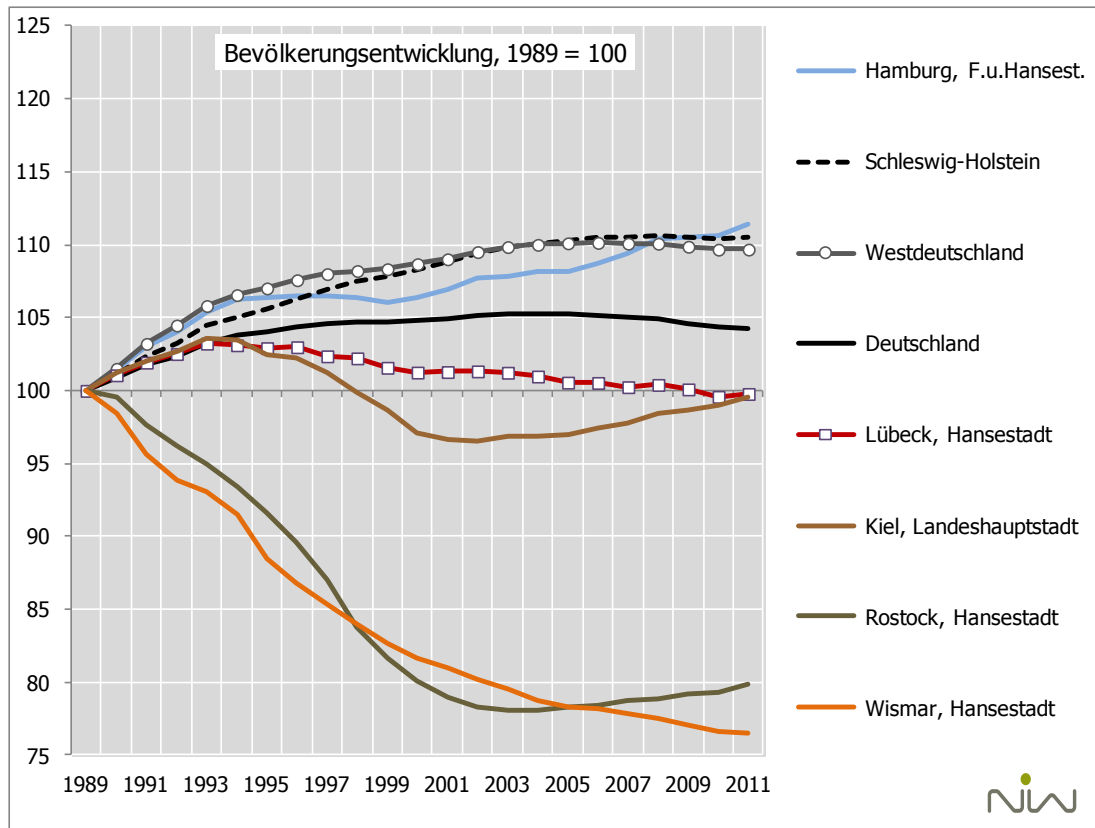
**Jugendliche im Studienalter leicht überdurchschnittlich**

**Junge Erwerbsfähige leicht überdurchschnittlich**

**Anteil der mittleren und älteren Erwerbsfähigen vergleichsweise gering**

<sup>19</sup> 1.1.2011

<sup>20</sup> 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

geburtensarken 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

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.

### Bundesweit rückläufige Einwohnerzahlen seit Mitte des vorigen Jahrzehnts

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.

### Kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahlen seit 1993

- 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.

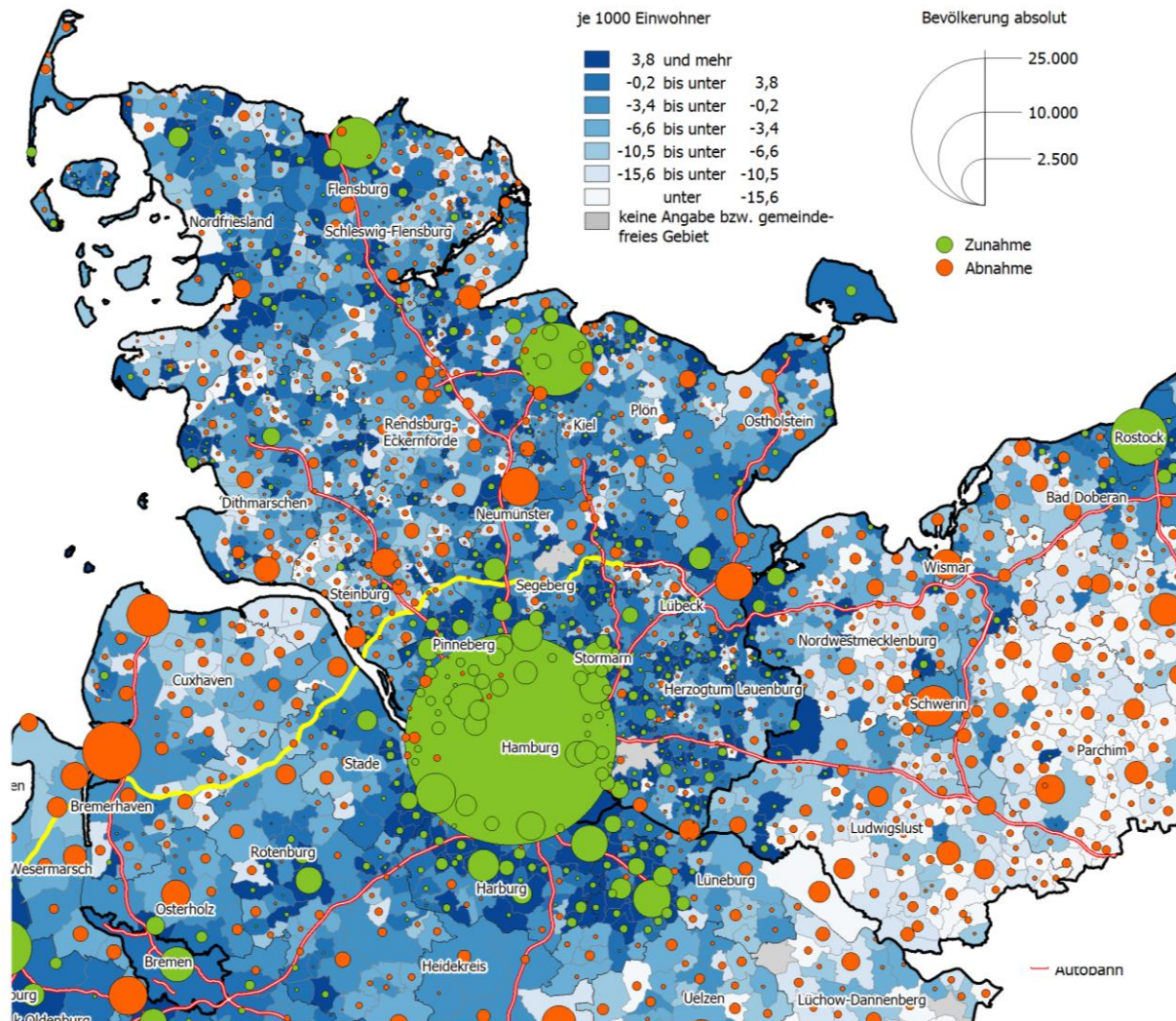
Im Umfeld der Metropole Hamburg greift die Suburbanisierung nach wie vor weit ins Umland aus (Karte 3.1.2). Starke Zuwächse verzeichnen die unmittelbaren Randbereiche von Hamburg sowie Gemeinden mit guter Erreichbarkeit entlang der Autobahnen und Nahverkehrsachsen, wobei mit zunehmender Entfernung die 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).

### Entwicklungsdynamik im Umfeld von Hamburg

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

### Vergleichsweise schwache Bevölkerungsentwicklung des Umfeldes von Lübeck

Karte 3.1.2: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010 in den Gemeinden von Norddeutschland

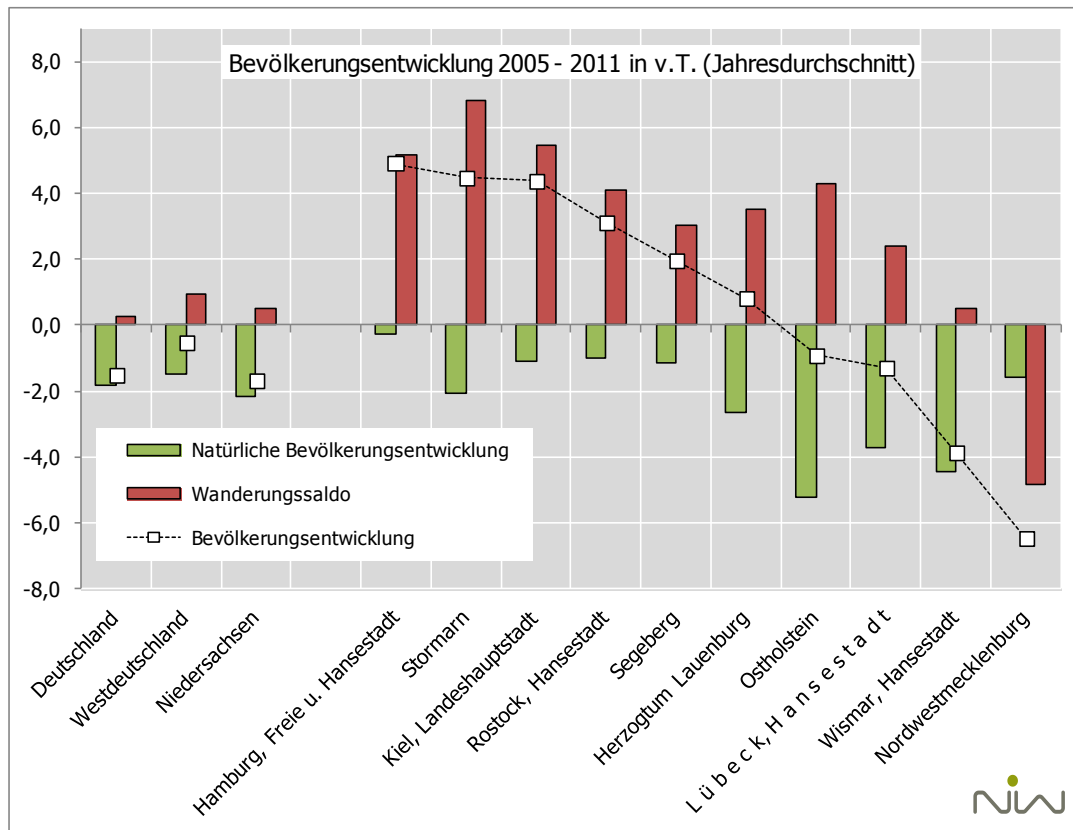


Quelle: Bevölkerungsstatistik, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW 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 haushaltsbezogenen 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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).

**Natürliche Entwicklung deutlich ungünstiger als in Hamburg und Kiel**

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.

**Keine Verbesserung der natürlichen Entwicklung wie in anderen Städten**

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.

**Schwache natürliche Entwicklung auch im Umfeld**

## 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 Altersjahren 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**

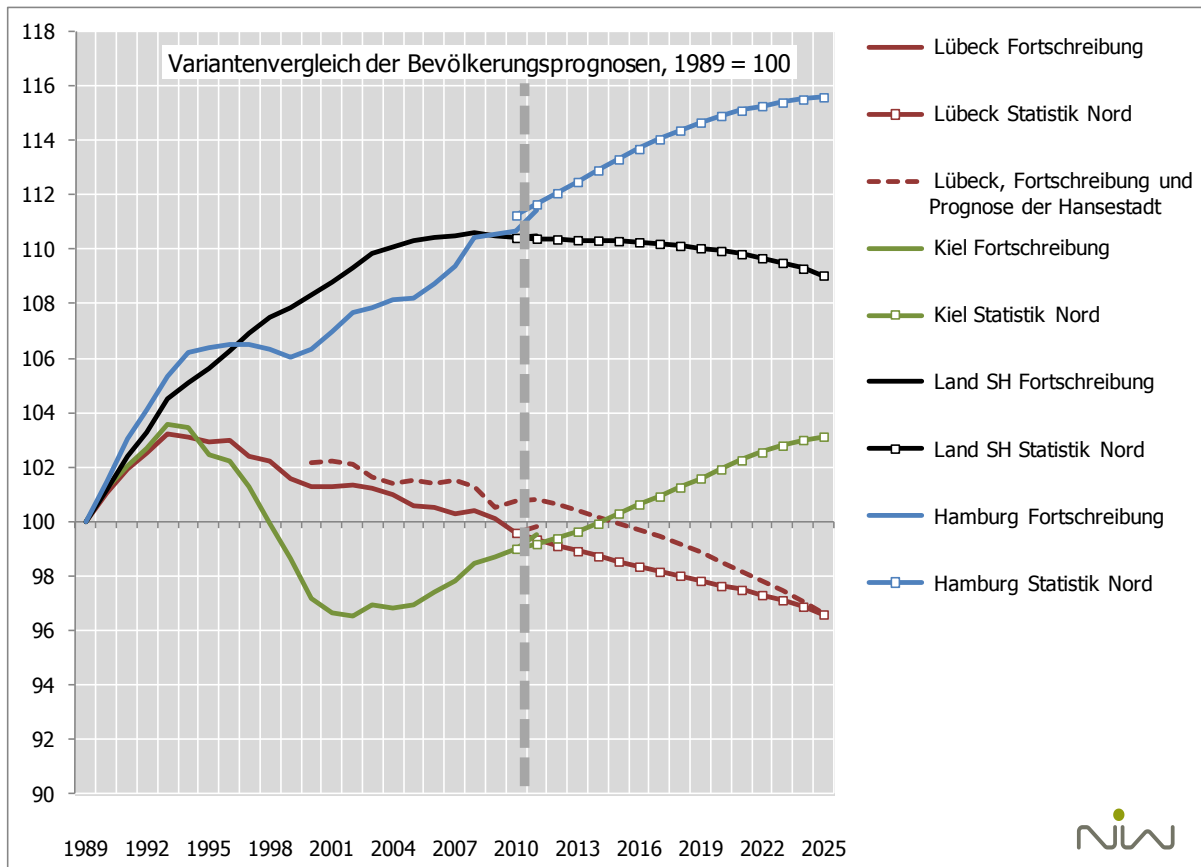
Insgesamt sind die Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck auch vor dem Hintergrund aktueller Zuwächse bei den Wanderungen vergleichsweise ungünstig. Vor allem der ungünstige Altersaufbau der Bevölkerung und ihre fortschreitende Alterung werden zukünftig zu immer stärkeren natürlichen 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) Geborenensraten, 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 Bevölkerungsvorausberechnung 2010-2025 der Hansestadt Lübeck; Hamburg: Landesergebnis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder – Variante 1-W1, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### 3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick

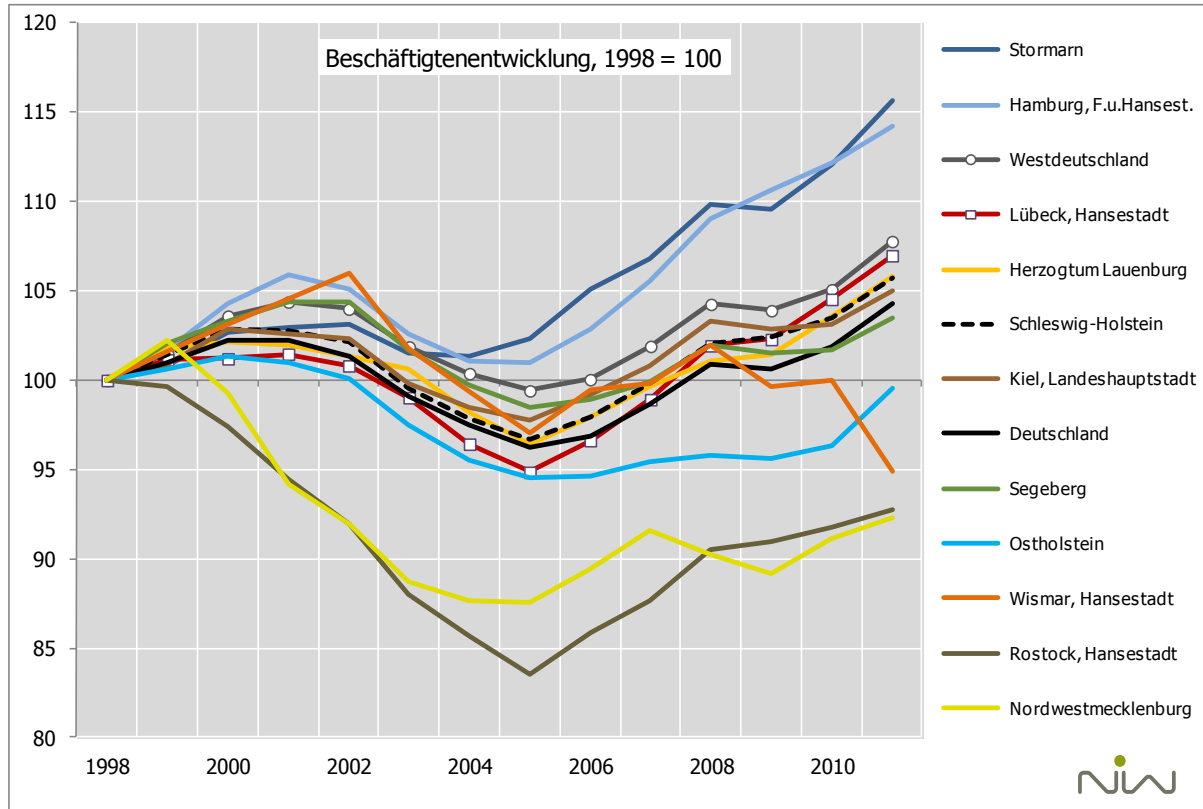
Die Beschäftigtenentwicklung für Deutschland und für Schleswig-Holstein bildet deutlich die konjunkturellen Entwicklungstrends der letzten anderthalb Jahrzehnte ab. Ende der 1990er Jahre ist die Beschäftigung bis zum Jahr 2000 gestiegen und dann in der Rezession in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts 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.

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.

**Konjunkturabhängigkeit  
der  
Beschäftigtenentwicklung**

**Überdurchschnittliche  
Verluste in Lübeck 2000 bis  
2005 und dynamische  
Entwicklung seit 2005**

**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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

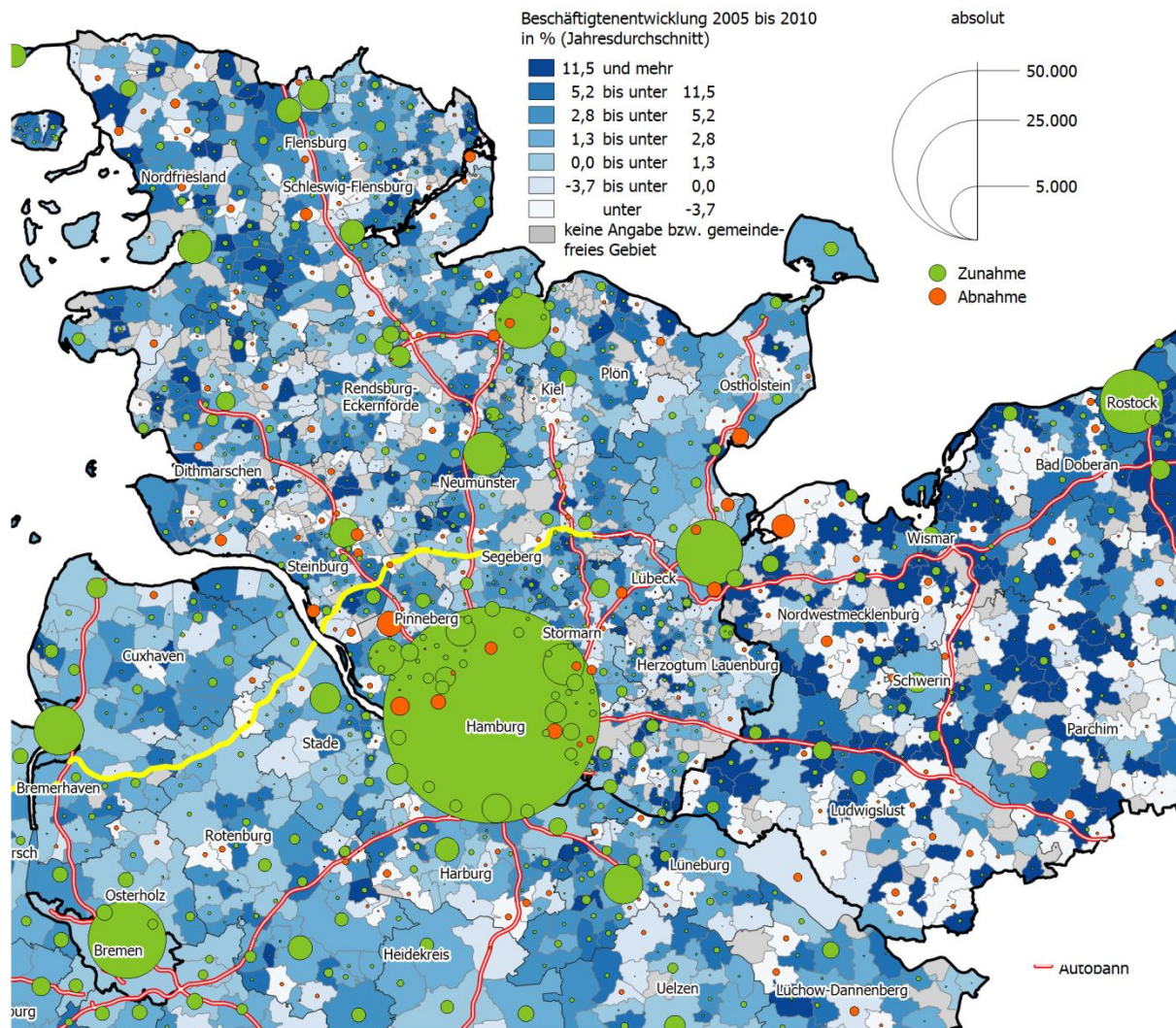
### Herausragende Dynamik der Metropole Hamburg

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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

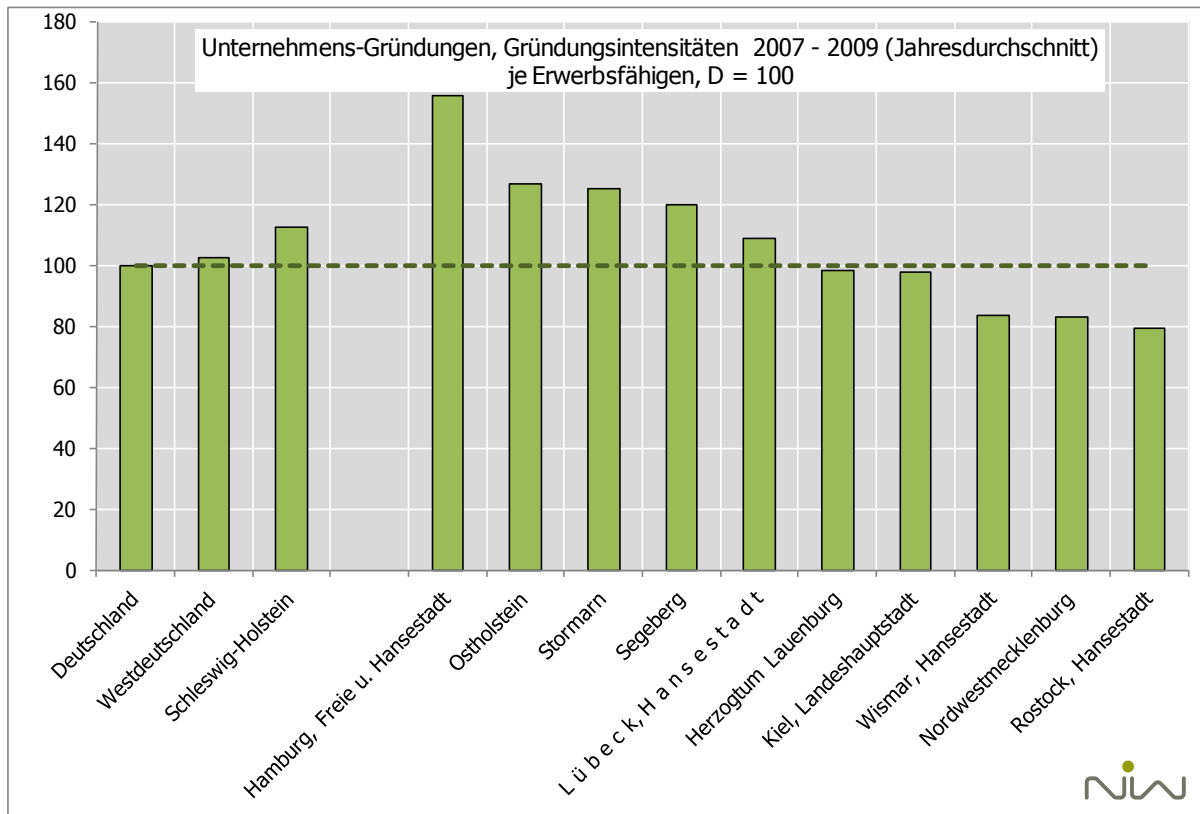
Eine gemeindeweise Betrachtung der aktuellen Entwicklung zeigt eine hohe Beschäftigungsdynamik in der Freien und Hansestadt Hamburg und auch in den begünstigten Standorten ihres unmittelbaren Umfeldes (Karte 3.1.3). Entlang der großen Verkehrsachsen erstrecken sich die positiven Wirkungen weit ins Umland. 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 Landesteil deutlich.

**Räumliches Muster der entwicklungsstarken und -schwachen Standorte**

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-

**Vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen**

**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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

kreisen Stormarn und Segeberg übertreffen, 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

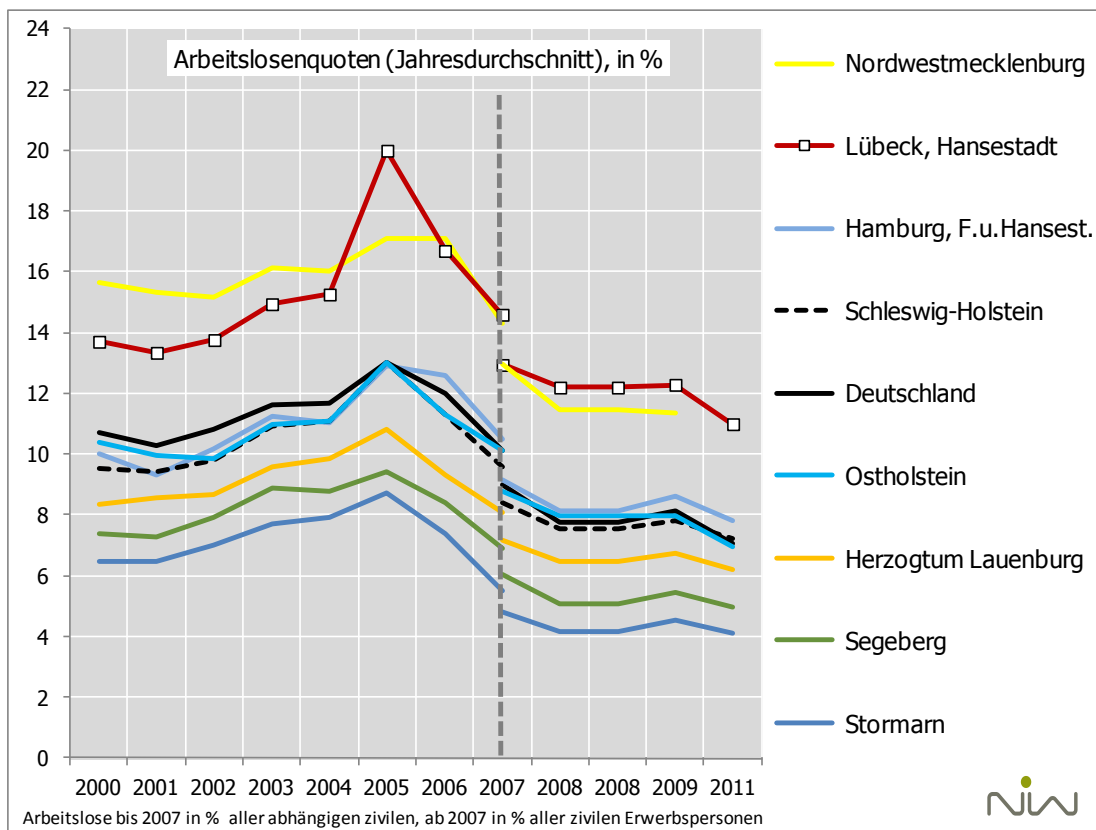
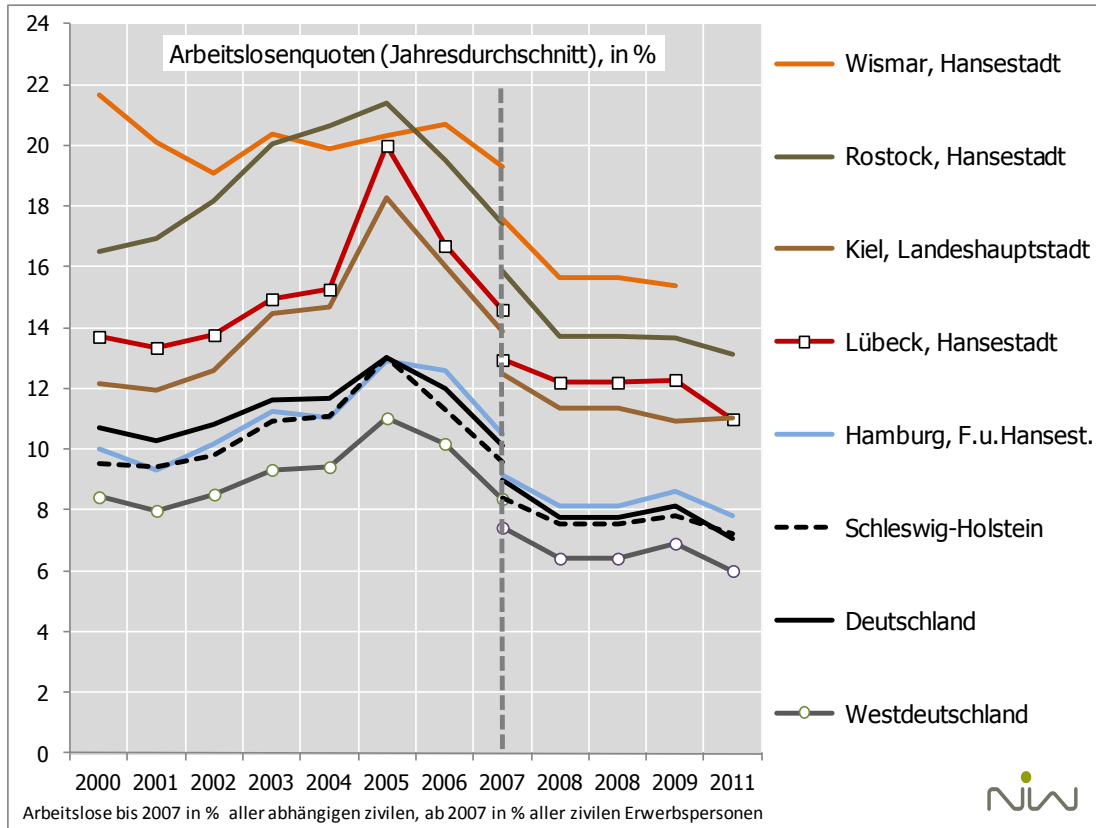
#### Arbeitslosigkeit

##### Herausforderungen der Arbeitslosigkeit

Die Lebensqualität von Regionen und damit die Zufriedenheit mit dem Lebensumfeld werden in besonderer Weise durch die Erwerbsmöglichkeiten geprägt.<sup>21</sup> 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

<sup>21</sup> 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

NIW 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.<sup>22</sup>

**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<sup>23</sup>) 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<sup>24</sup>) 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).<sup>25</sup> 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

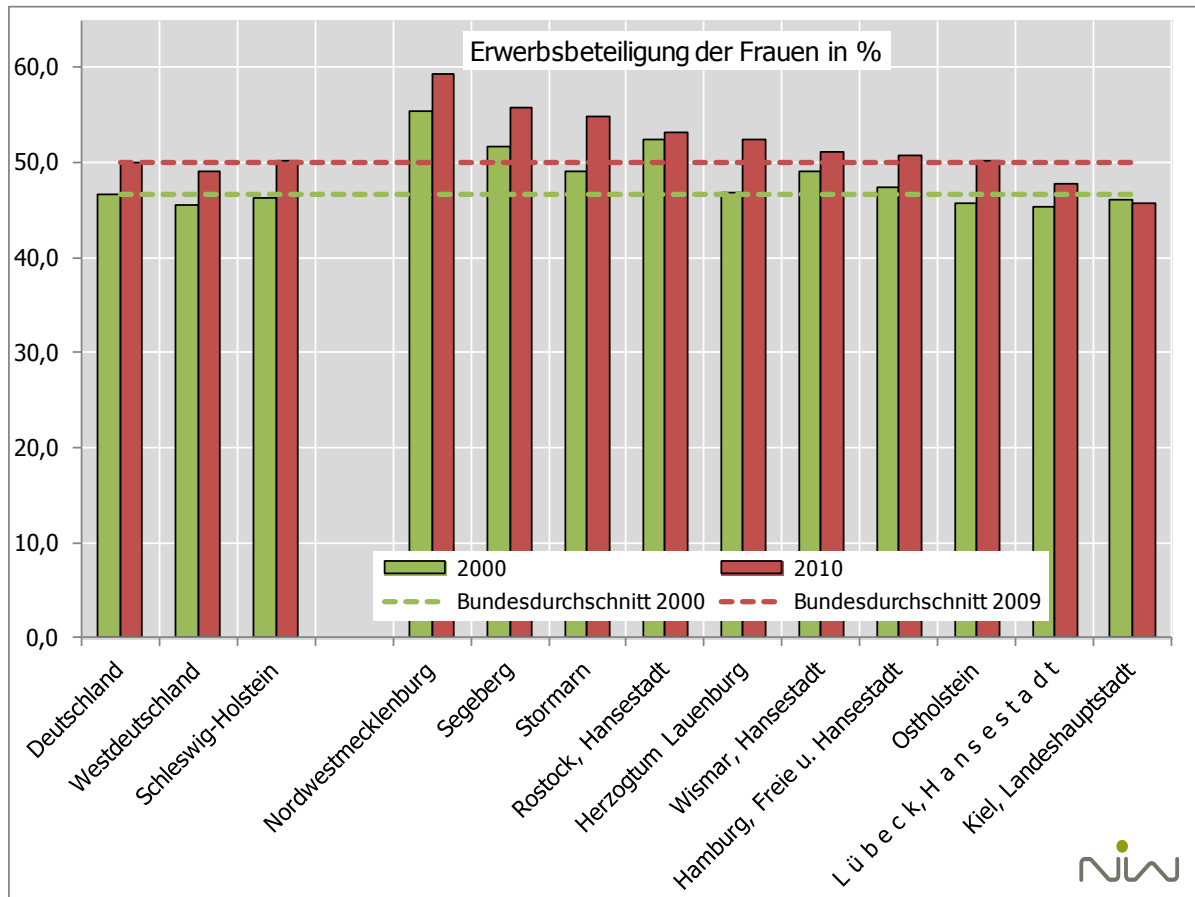
<sup>22</sup> bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>23</sup> Wert für 2010

<sup>24</sup> Wert für 2010

<sup>25</sup> 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

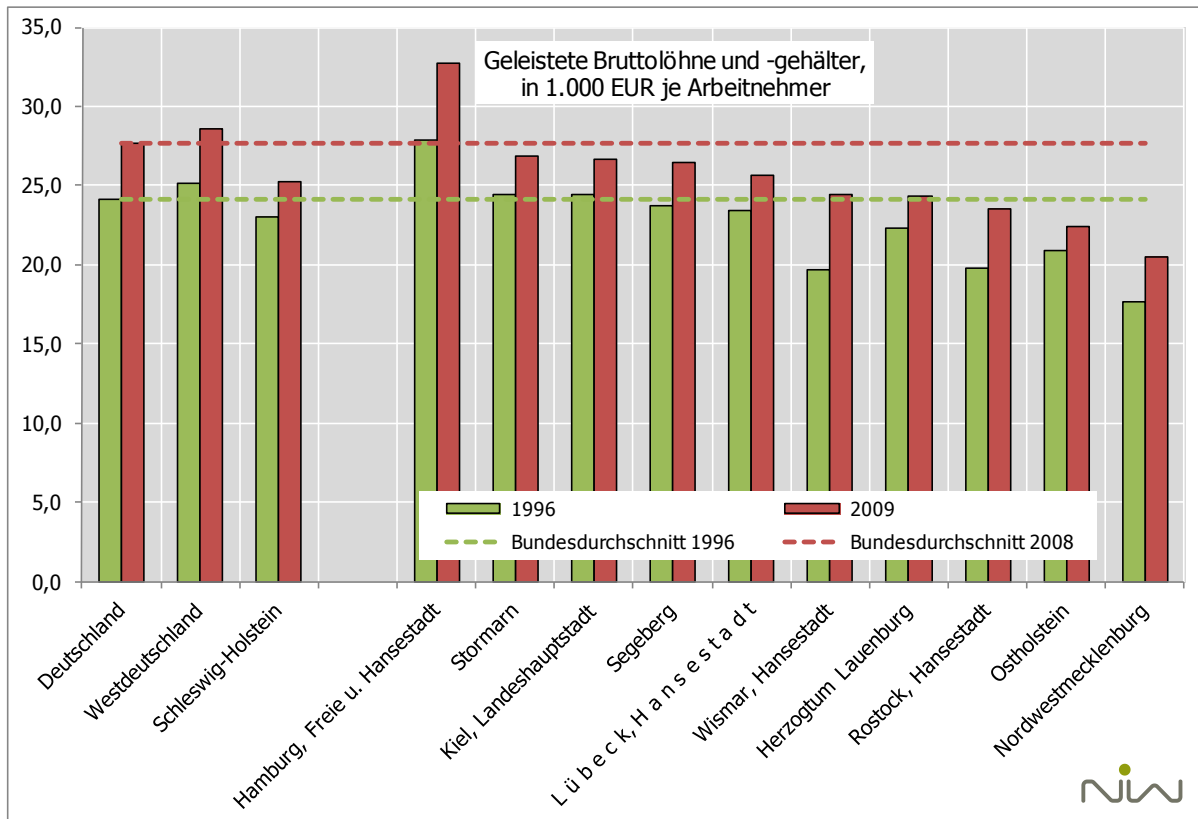
auch von sozialen Faktoren (z.B. Kinderzahlen und Familiengrößen) oder auch Traditionen (hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen in der ehemaligen DDR) geprägt.

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<sup>26</sup>) erheblich höher als im Westen (98). Insgesamt liegt

<sup>26</sup> 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

NIW 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 <sup>27</sup> bleiben in den ostdeutschen Bundesländern (85 <sup>28</sup>) 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.

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 <sup>29</sup>) 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.

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.

**Verfügbares Einkommen mit erheblichem West-Ost-Gefälle trotz erheblicher Transferzahlungen**

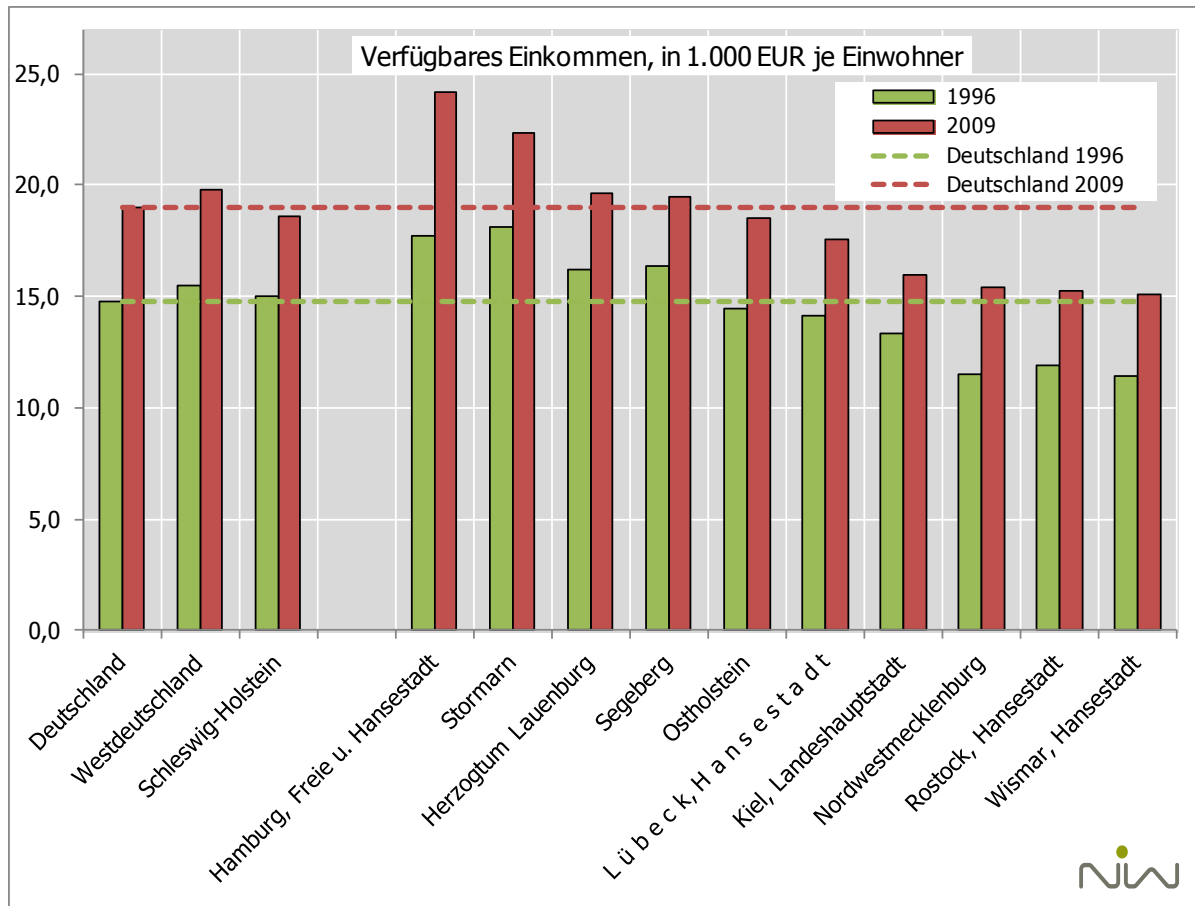
**Einkommensniveau in Lübeck unter dem Bundesdurchschnitt**

<sup>27</sup> geleistetes Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, 2008 (Berrechnungsstand August 2010)

<sup>28</sup> Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

<sup>29</sup> 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

## Soziale Herausforderungen

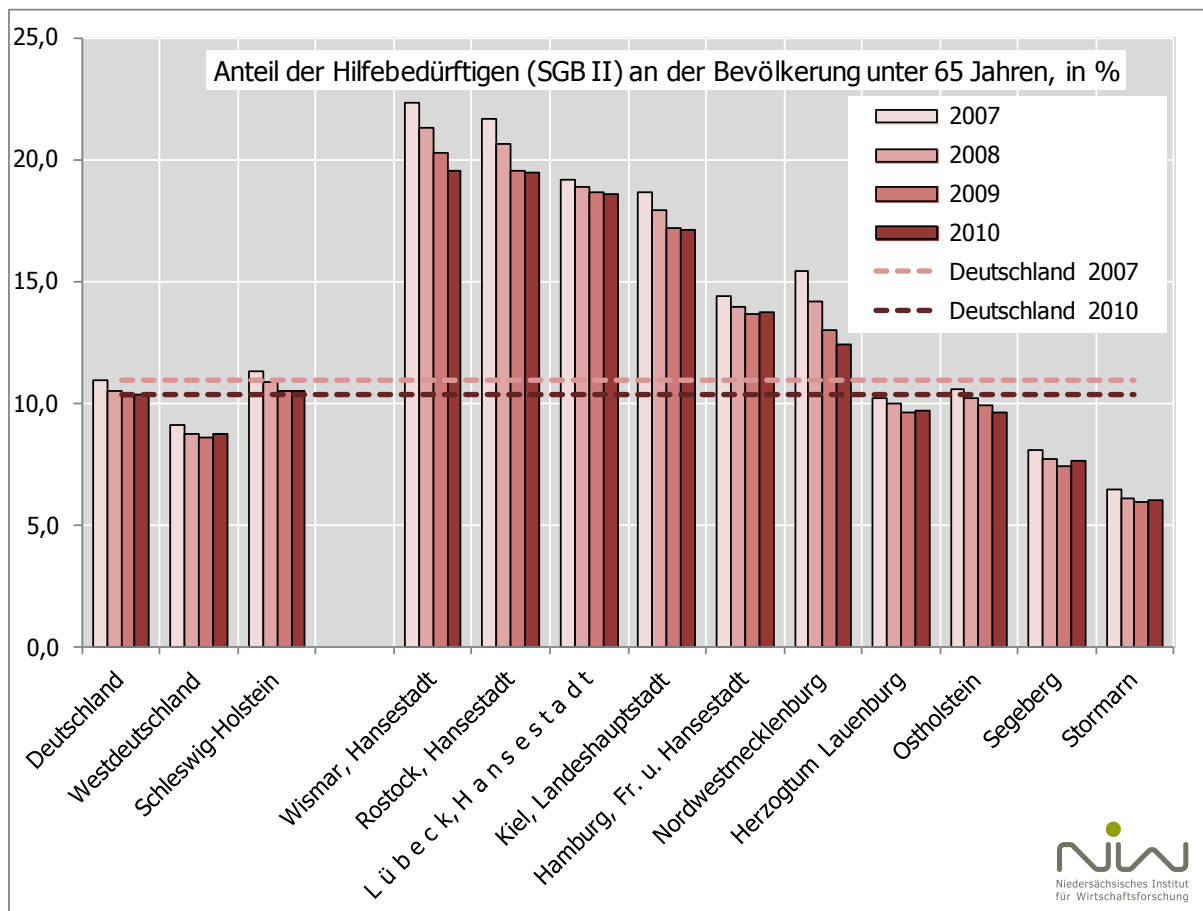
Im Zuge der sogenannten Hartz-Reformen wurden die vorherige Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für grundsätzlich erwerbsfähige Hilfebedürftige und deren Familienangehörige im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) zusammengefasst und mit dem Namen „Grundsicherung für Arbeitsuchende“ versehen. 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.

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<sup>30</sup>), 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-

<sup>30</sup> Anteil von Hilfebedürftigen an den Einwohnern unter 65 Jahren, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, Jahresdurchschnitt 2010

### Ost-West-Gefälle und Stadt-Land-Gefälle bei sozialen Problemen

**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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

durchschnittlich. Unter den westdeutschen Flächenländern lag Schleswig-Holstein (101) etwa im Bundesdurchschnitt.

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).

**Vergleichsweise  
ausgeprägte soziale  
Probleme**

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.

**Geringerer Rückgang der  
Leistungsempfänger**

### 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.

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<sup>31</sup>) 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.

Die Hansestadt Lübeck ist mit knapp 8.500 Studierenden in vier Hochschulen einer der kleineren Hochschulstandorte in Norddeutschland (Abb. 3.1.6-1).<sup>32</sup> 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 alle 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.

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

<sup>31</sup> Studierendenbesatz: Studierende je Einwohner, Bundesdurchschnitt (Deutschland) = 100, Wintersemester 2010/2011

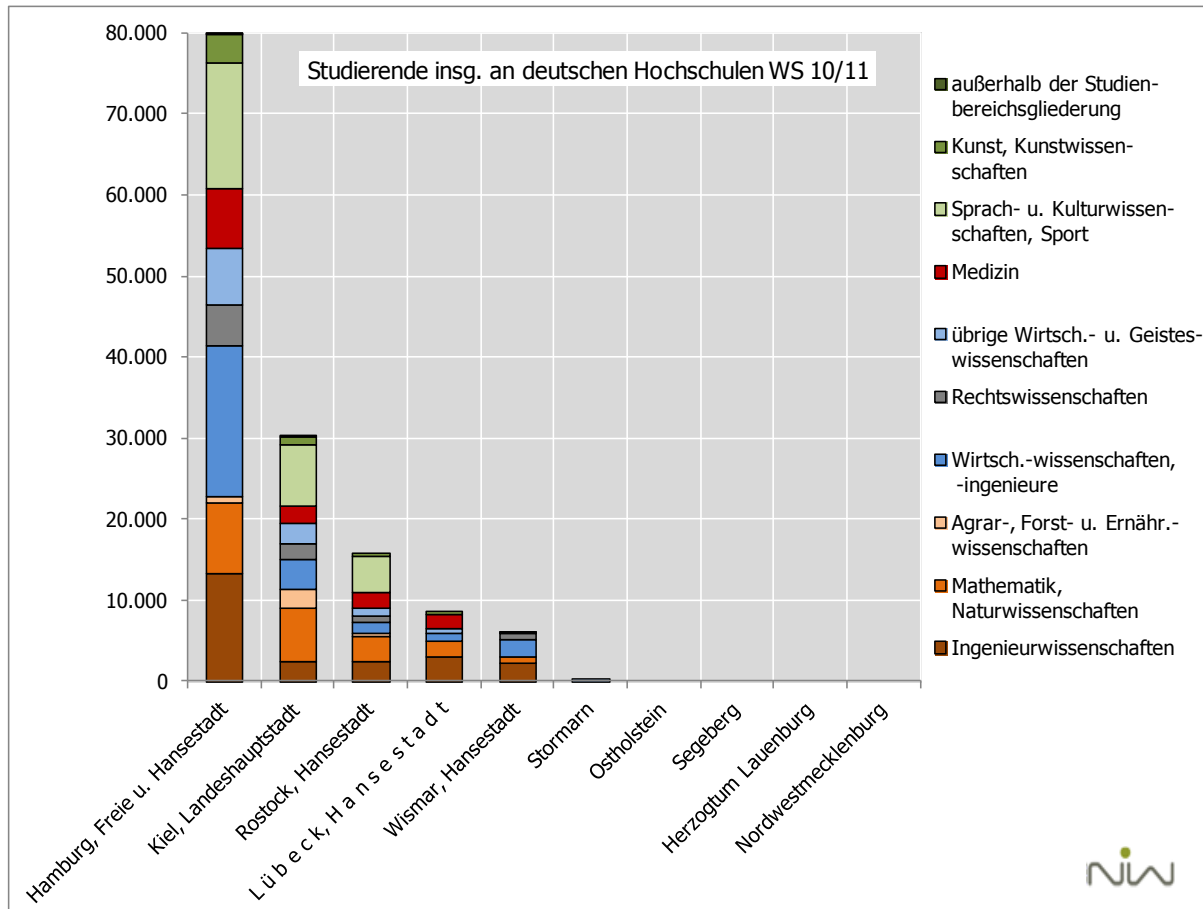
<sup>32</sup> Wintersemester 2010/11

**Studierendenbesatz in Norddeutschland und Schleswig-Holstein weit unterdurchschnittlich**

**Hansestadt Lübeck mit 8.500 Studierenden einer der kleineren Hochschulstandorte**

**Universität Lübeck**

**Abb. 3.1.6-1: Studierende nach Fächergruppen im Wintersemester 2010/2011 in den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen**



Quelle: Hochschulstatistik, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW 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<sup>33</sup>.

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 letzten 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<sup>34</sup>.

**Fachhochschule Lübeck**

<sup>33</sup> Vgl. [www.uni-luebeck.de](http://www.uni-luebeck.de)

<sup>34</sup> Vgl. [www.fh-luebeck.de](http://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

NIW 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.<sup>35</sup>

### 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

<sup>35</sup> Vgl. [www.mh-luebeck.de](http://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 Hochschulabschluss 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 <sup>36</sup>) höher als in Westdeutschland (97), wengleich 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.

Der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss liegt in der Hansestadt Lübeck mit 10,6 % <sup>37</sup> (79 <sup>38</sup>) 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.

**Anteil der Hochqualifizierten um etwa ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt**

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.

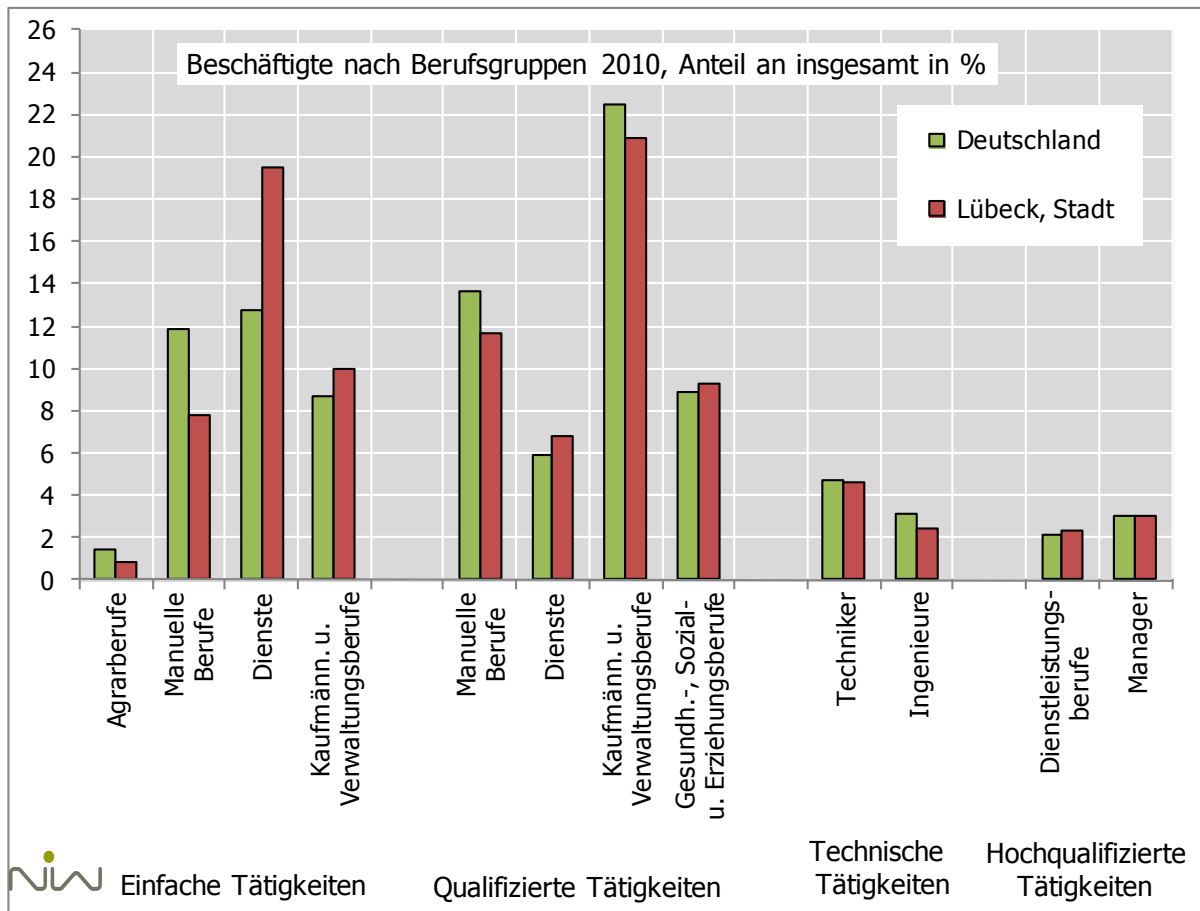
**Kein Aufholprozess im letzten Jahrzehnt**

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

<sup>36</sup> Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

<sup>37</sup> 2010

<sup>38</sup> 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

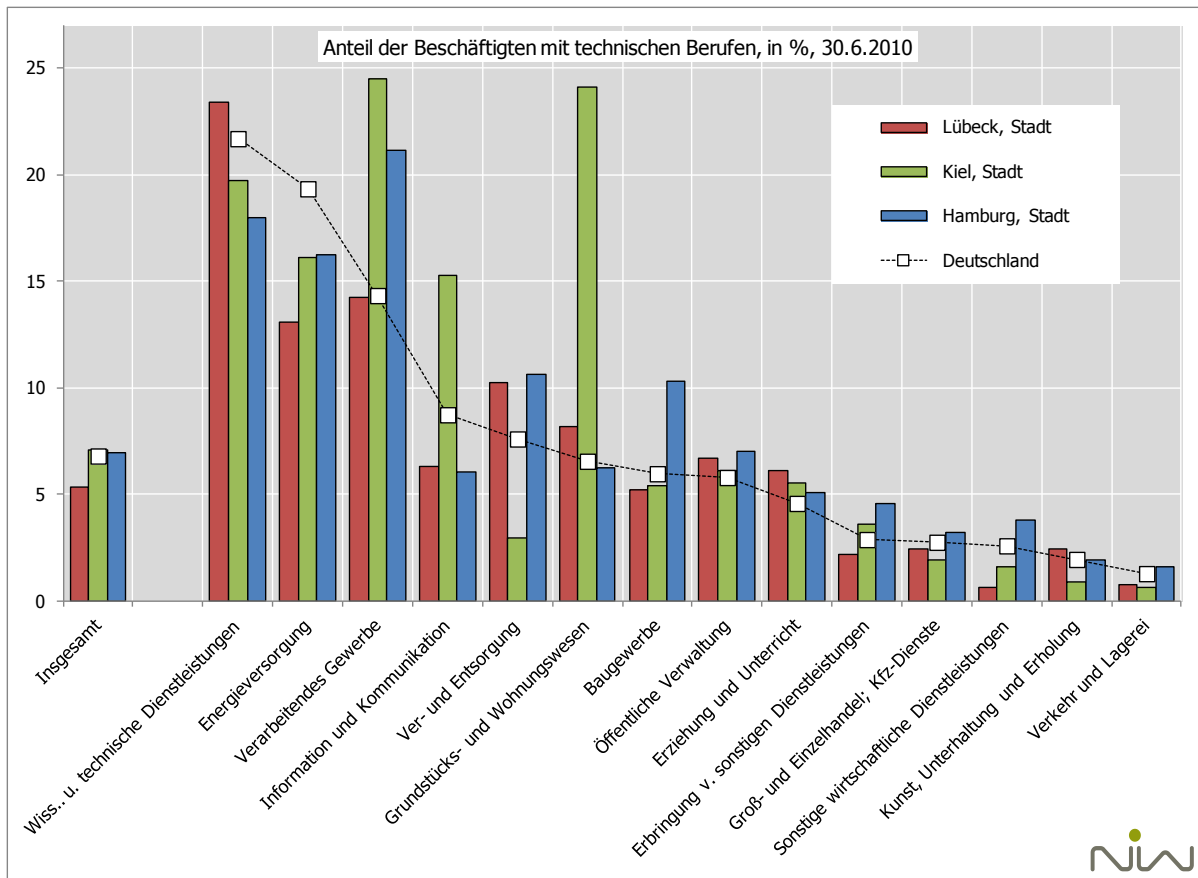
deutlich. Demgegenüber steht ein besonderes Übergewicht von einfachen Dienstleistungstätigkeiten, aber auch qualifizierte Dienstleistungstätigkeiten sowie Gesundheits-, Sozial- und Erziehungsberufe sind leicht überrepräsentiert. Einfache kaufmännische und Verwaltungsbetriebe sind ebenfalls überdurchschnittlich 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.<sup>39</sup>

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

<sup>39</sup> 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

NIW 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 Gewerbebesteuer zu einer ergiebigen, aber schwer kalkulierbaren Einnahmequelle. Einzelne Ereignisse wie Unternehmensverkäufe und -fusionen können die Ergebnisse massiv beeinflussen. Da sich die Gewerbebesteuer 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<sup>40</sup>) 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 Gewerbebesteuer 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.

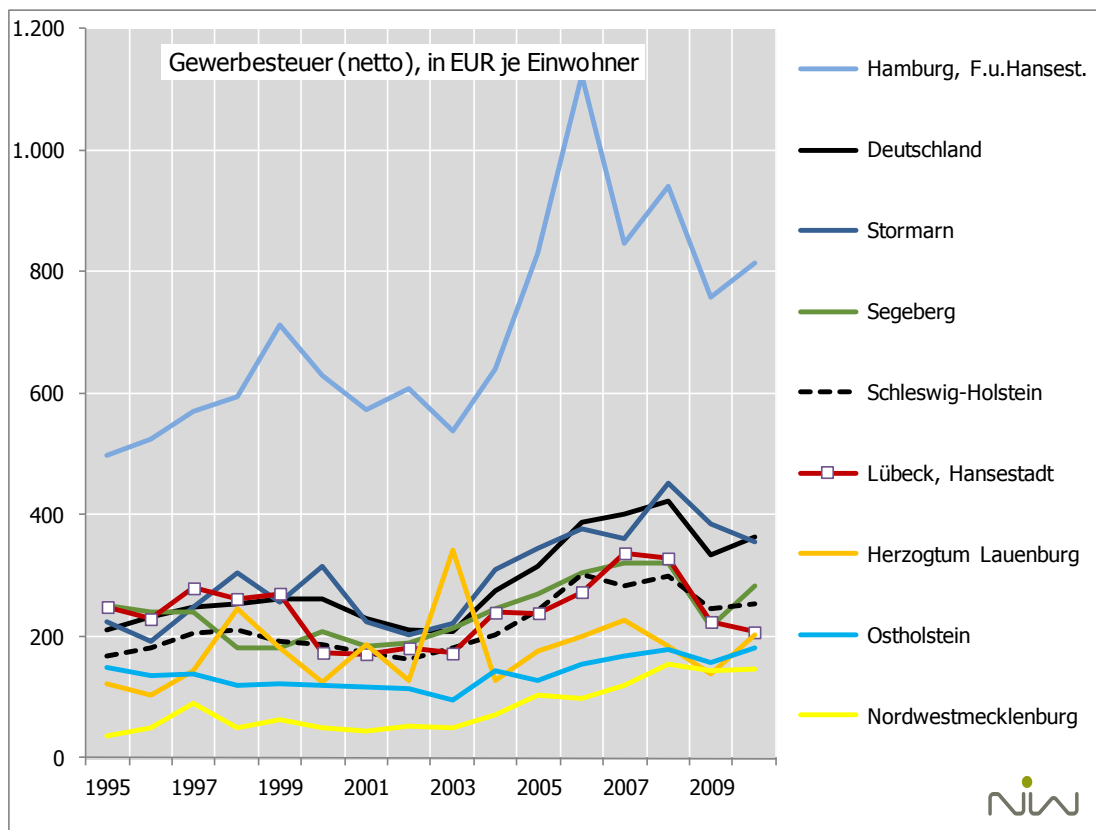
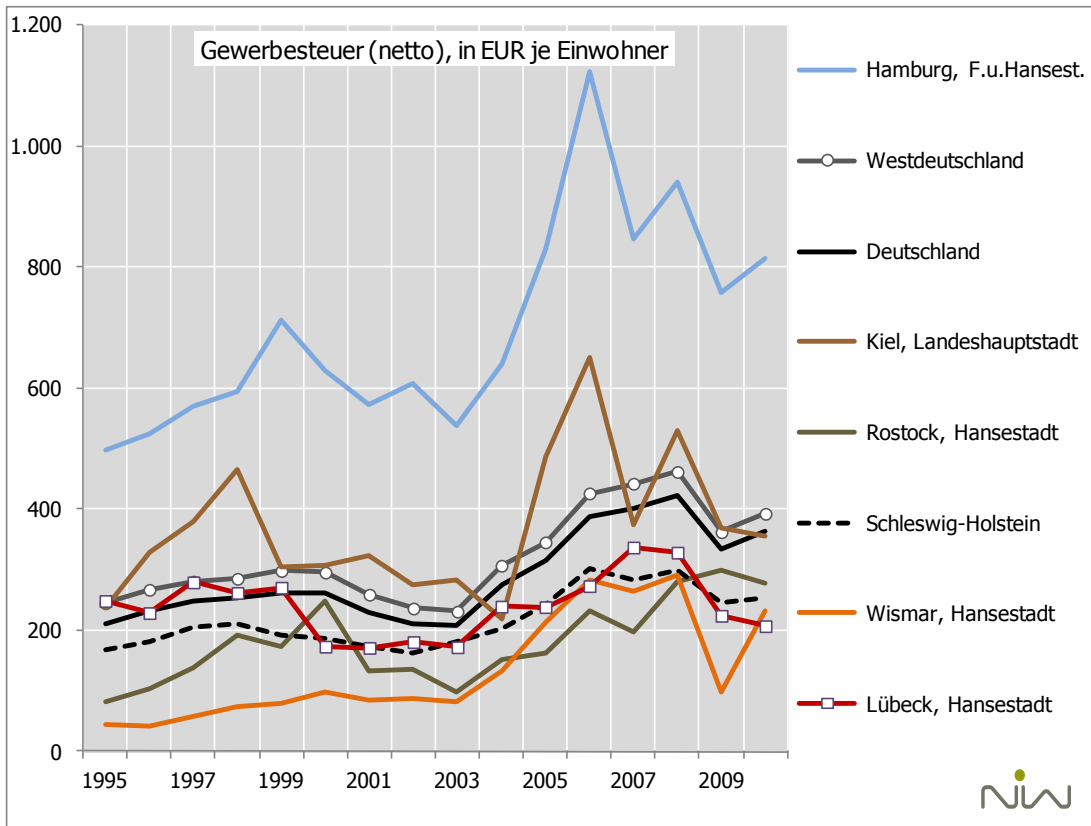
### Hebesätze für die Gewerbebesteuer

Die Hebesätze für die Gewerbebesteuer lagen im Jahr 2010 in Schleswig-Holstein mit 347 Punkten insgesamt (91<sup>41</sup>) 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

<sup>40</sup> Gewerbesteuereinnahmen (netto) je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

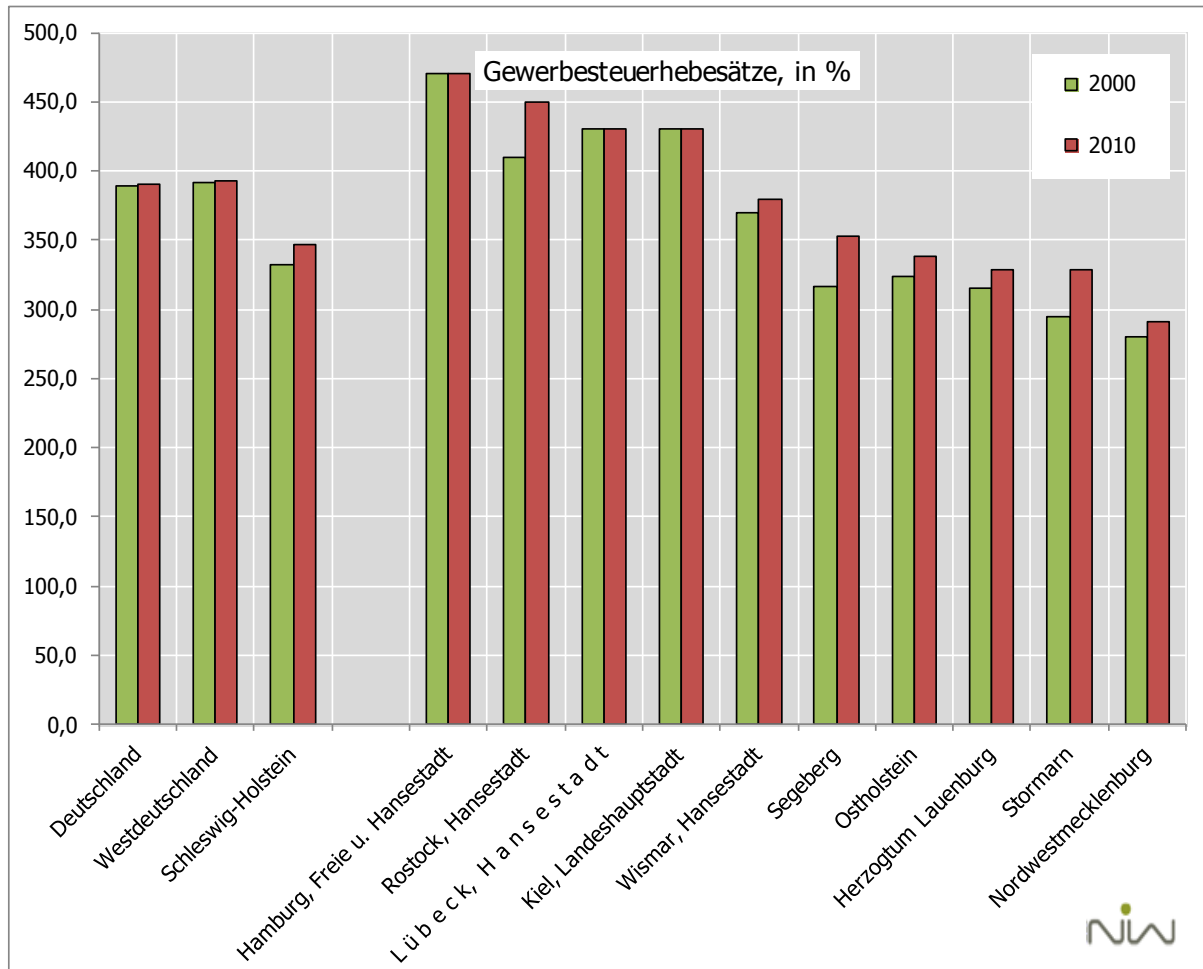
<sup>41</sup> Hebesätze in %-Punkten, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

**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

NIW 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

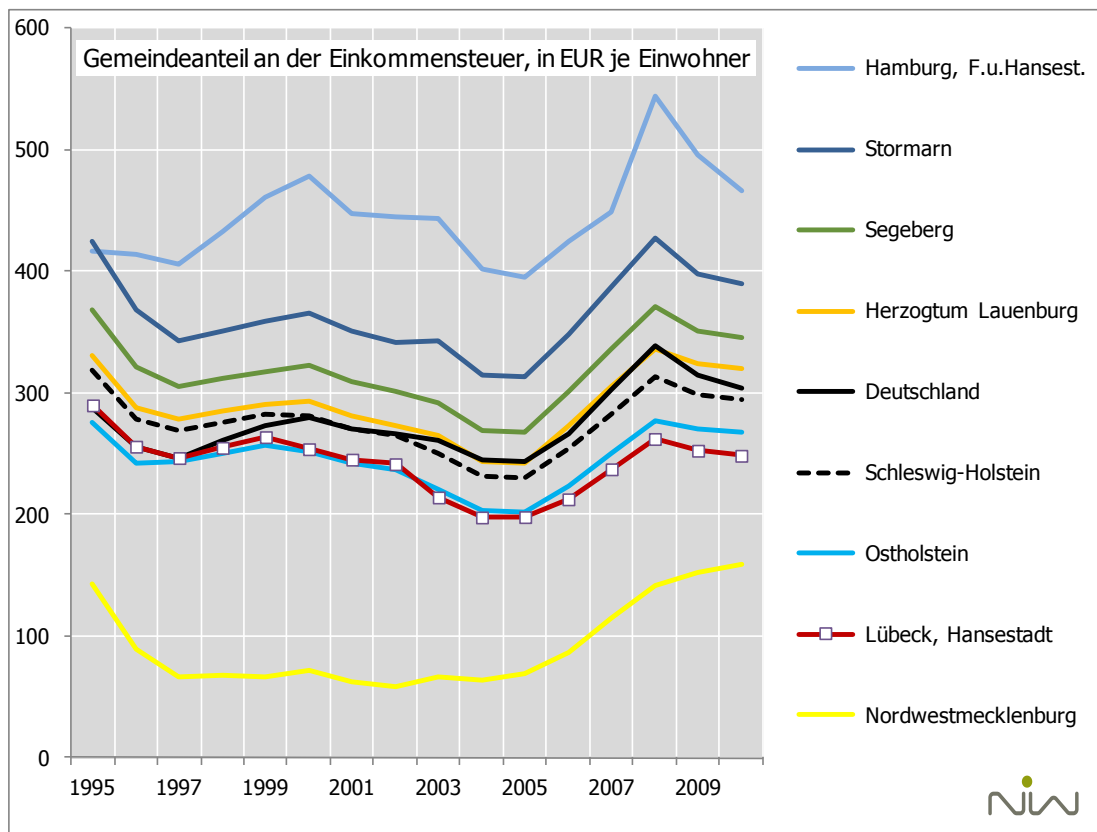
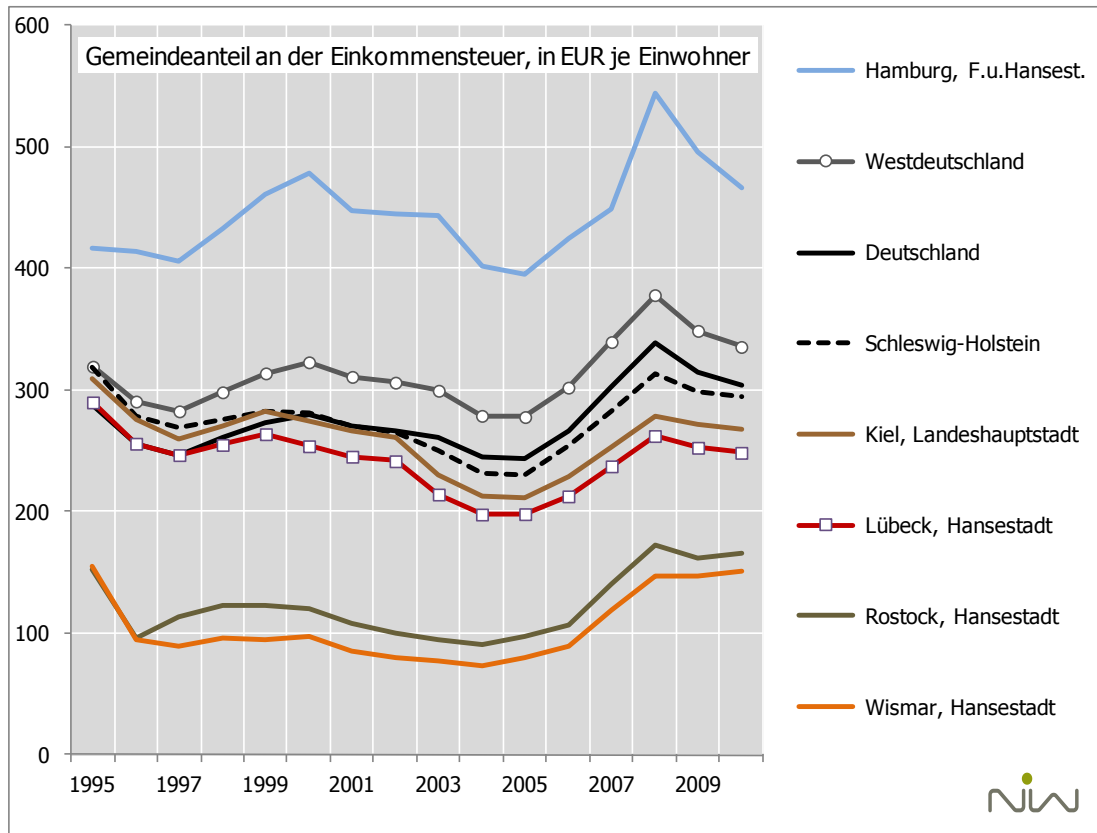
Die Hebesätze der Grundsteuer B liegen erwartungsgemäß in Hamburg mit 540 % (132) unter den Vergleichsstädten an der Spitze. Aber auch in Lübeck sind mit 480 % (117) die Hebesätze höher als in Kiel oder Rostock (beide 110).

#### 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

NIW 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<sup>42</sup>) 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<sup>43</sup>.

### **Einnahmen aus der Grundsteuer B überdurchschnittlich**

Die Einnahmen aus der Grundsteuer B betragen 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**

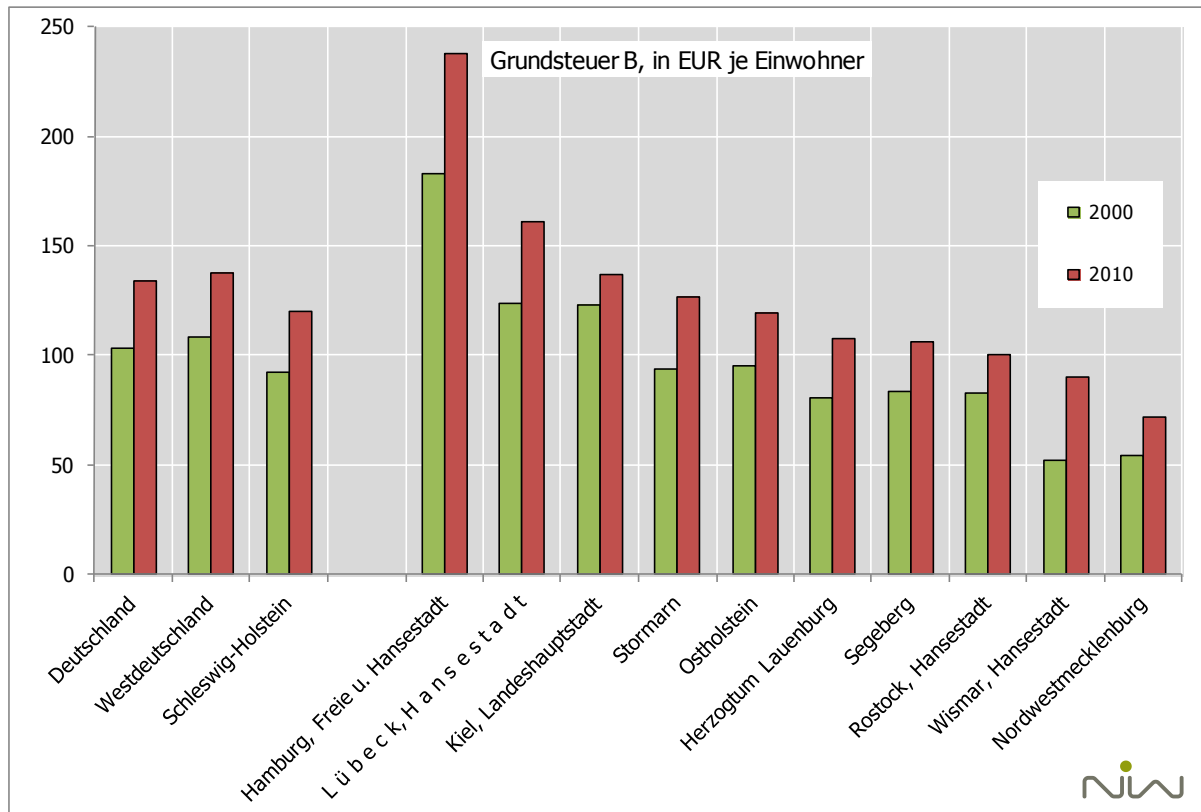
### **Steuereinnahmekraft als Vergleichsmaßstab für Steuereinnahmen**

In der Steuereinnahmekraft werden die kommunalen Einnahmen an Realsteuern mit landes- bzw. bundesdurchschnittlichen Hebesätzen berechnet und damit zwischen Regionen mit unterschiedlichen Hebesätzen vergleichbar gemacht.

<sup>42</sup> Gemeindeanteil an der Einkommensteuer je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010

<sup>43</sup> 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  
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Die Steuereinnahmekraft hat zum einen ein beträchtliches Gefälle von West nach Ost: Sie ist in den ostdeutschen Städten und Gemeinden (71<sup>44</sup>) 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 Gewerbesteuererinnahmen (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 Gewerbesteuererinnahmen (98) höher sind, während die Einnahmen aus der Grundsteuer B (102) niedriger ausfallen.

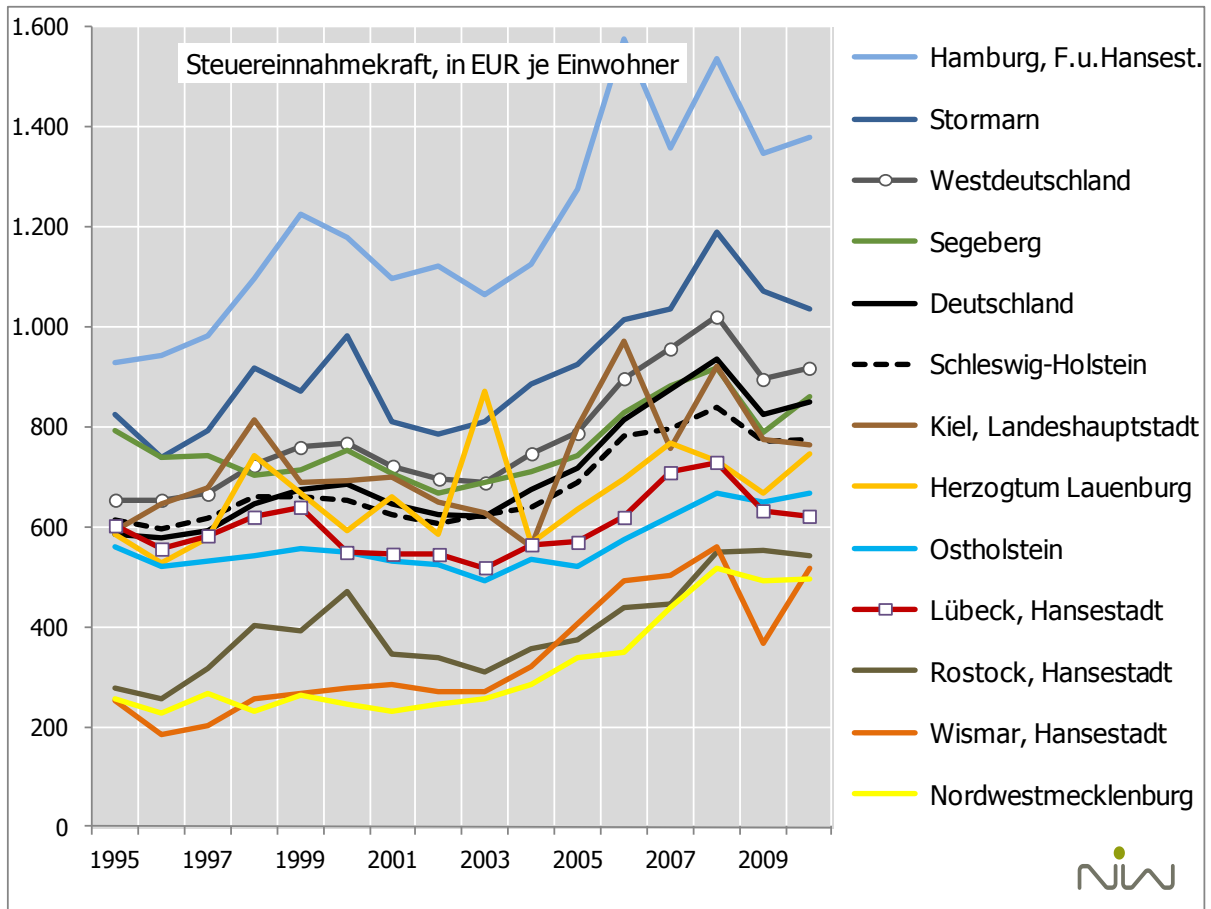
**Steuereinnahmekraft um ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt**

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.

**Steuereinnahmekraft hinter dem Trend zurückgeblieben**

<sup>44</sup> 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

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### 3.2 Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft der Hansestadt Lübeck hat mit etwa 23 % (74<sup>45</sup>) 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).

**Anteil des Produzierenden Gewerbes unter dem Bundesdurchschnitt, aber höher als in den Vergleichsstädten**

Die Dienstleistungen haben für die Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck entsprechend mit 77 % (112<sup>46</sup>) 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.

**Überdurchschnittliche Bedeutung der Dienstleistungen**

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<sup>47</sup> (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).

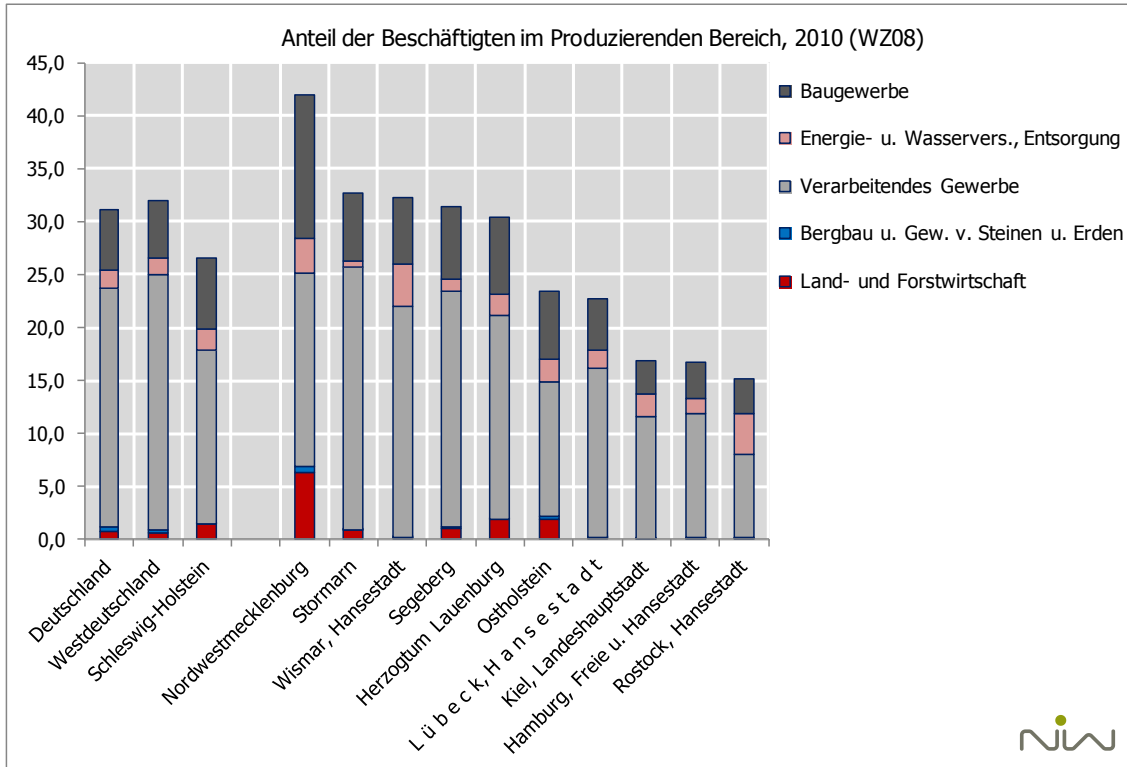
<sup>45</sup> Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

<sup>46</sup> Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

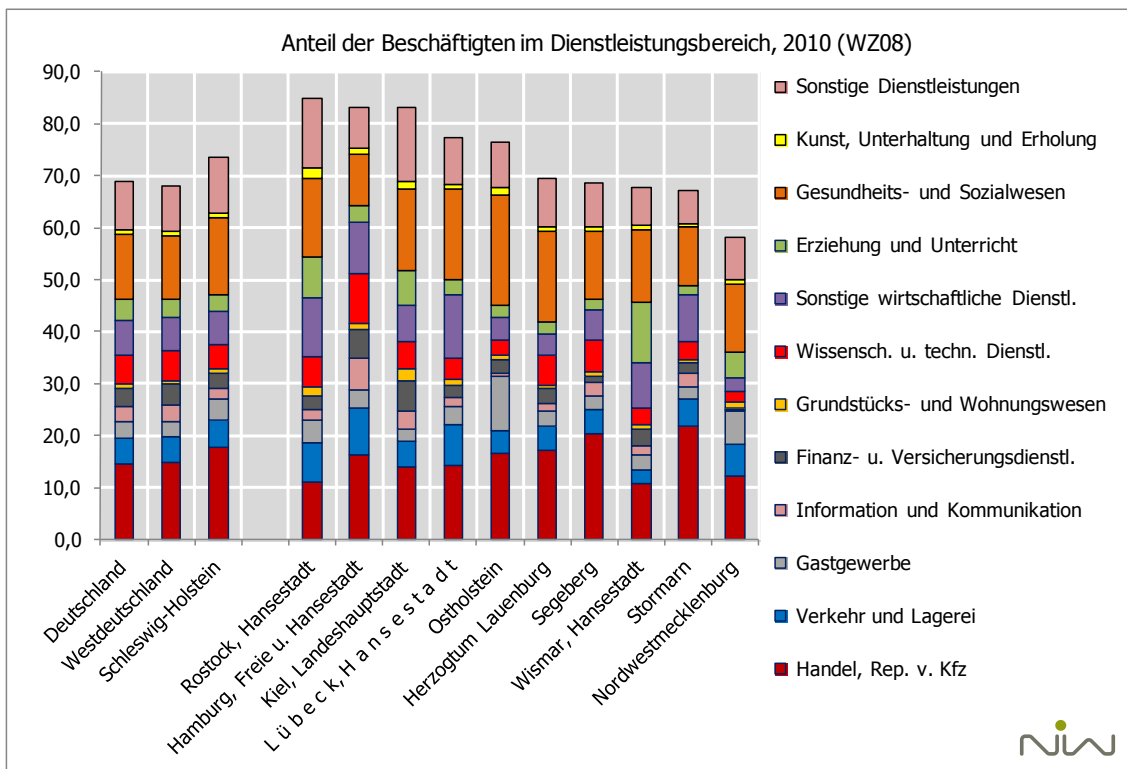
<sup>47</sup> sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2010

**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**



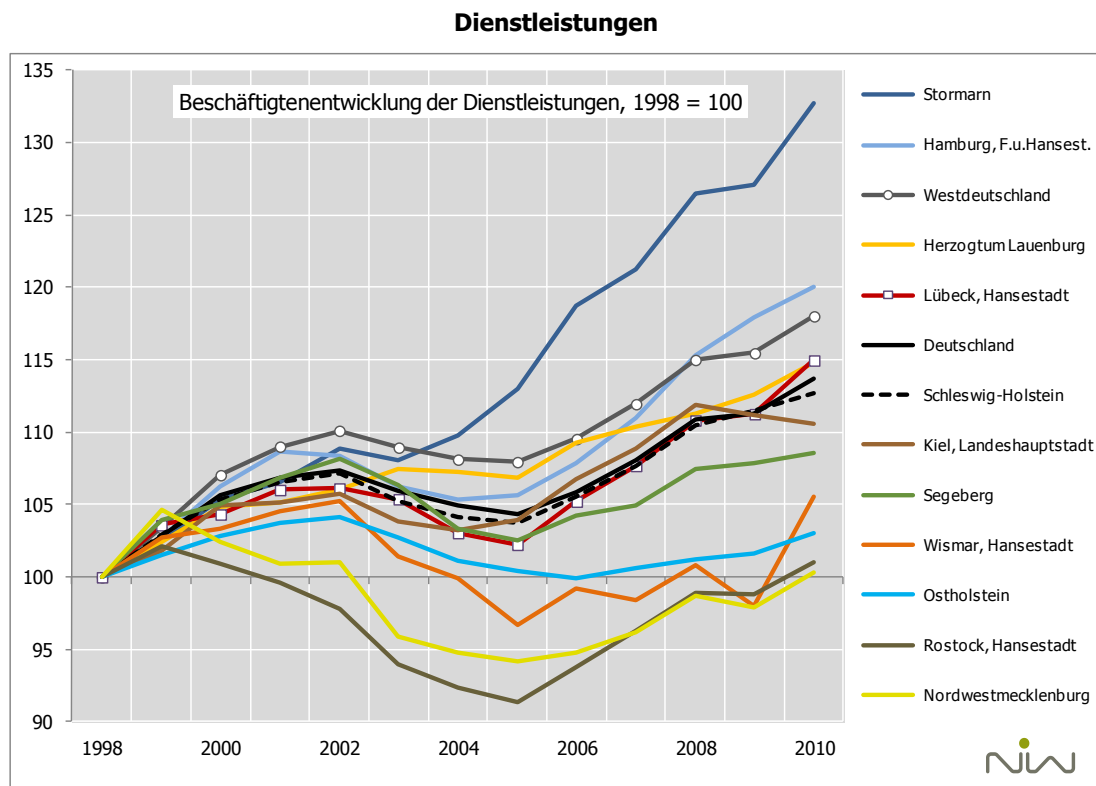
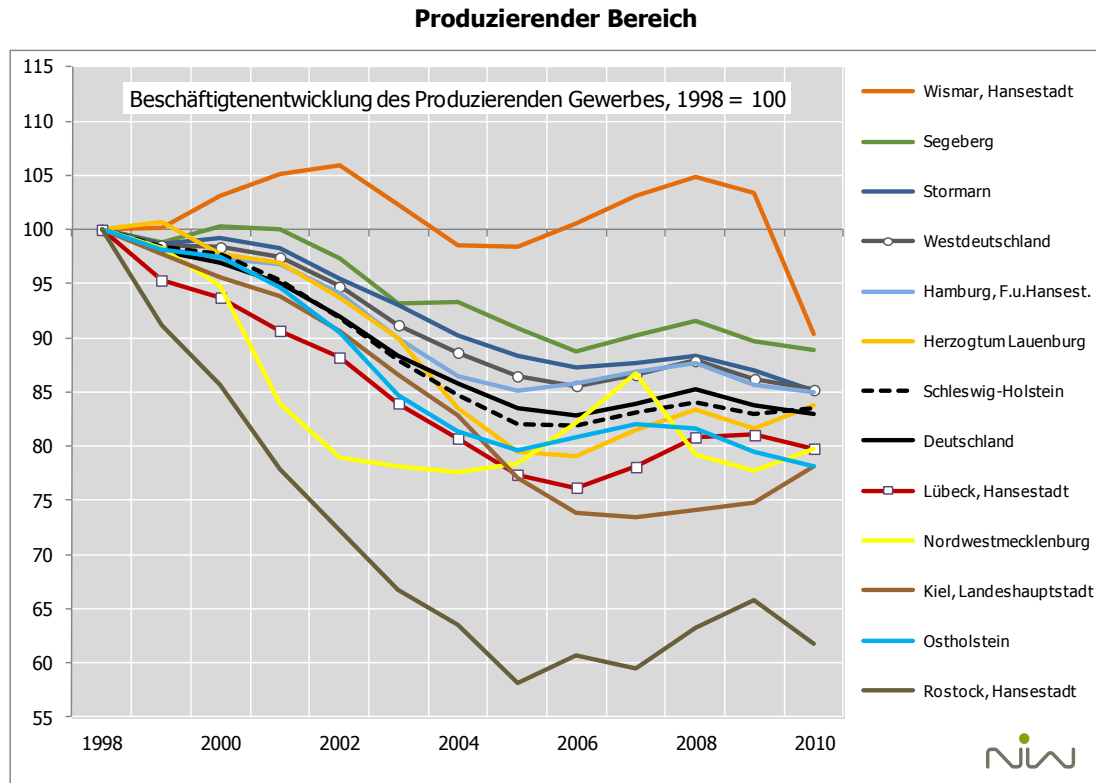
**Dienstleistungen**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

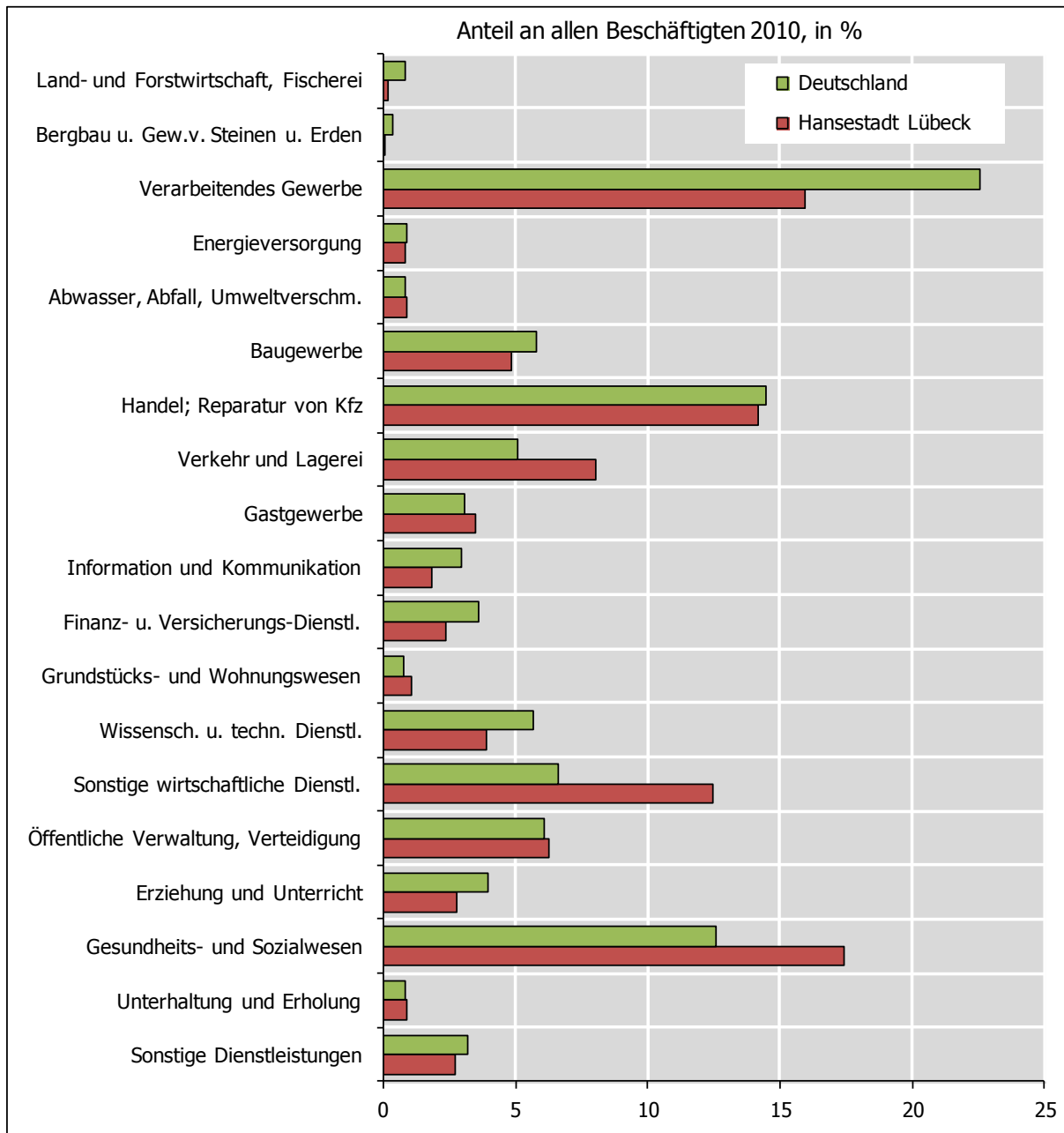
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

**Abb. 3.2-2: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1998**



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

NIW 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

NIW 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).

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.

**Clusterbranchen ...**

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.

**... Gesundheitswirtschaft**

Die Ernährungswirtschaft beschäftigt in der Lübecker Region in rund 134 Unternehmen ca. 6.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer. 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.

**... Ernährungswirtschaft**

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.

**... Medien-/IT-Branche**

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 Papierproduktlogistik, die Automobil- und Lebensmittellogistik sowie die Logistik der Gesundheitswirtschaft.

**... Logistik**

Lübecks Kompetenzen in der Windenergiebranche liegen vor allem in der Entwicklung, Konstruktion und Komponentenproduktion. Ergänzt werden diese durch Wartungs- und Transportarbeiten.

**... Windenergiebranche**

### 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.

Die Wirtschaftszweige werden zu Wirtschaftsgruppen mit gleichen oder ähnlichen Standortanforderungen zusammengefasst, um in einem späteren Analyseschritt die auf der Wirtschaftszweigebene durchgeführte Prognose der Gewerbeflächenachfrage 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
- Wirtschaftsnaher 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

**Klassifizierung der Branchen nach Wirtschaftsgruppen mit gleichen bzw. ähnlichen Standortanforderungen**

**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
<b>Primärproduktion</b>	<b>335</b>	<b>320</b>	<b>188</b>	<b>181</b>	<b>180</b>	<b>174</b>	<b>168</b>
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>15.190</b>	<b>13.663</b>	<b>13.544</b>	<b>13.270</b>	<b>13.758</b>	<b>13.711</b>	<b>13.630</b>
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
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>5.460</i>	<i>4.577</i>	<i>4.346</i>	<i>3.865</i>	<i>3.968</i>	<i>3.912</i>	<i>3.850</i>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.730</i>	<i>9.086</i>	<i>9.198</i>	<i>9.405</i>	<i>9.789</i>	<i>9.798</i>	<i>9.780</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>1.875</b>	<b>1.430</b>	<b>1.433</b>	<b>1.407</b>	<b>1.452</b>	<b>1.438</b>	<b>1.417</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>4.605</b>	<b>3.892</b>	<b>3.974</b>	<b>4.027</b>	<b>4.183</b>	<b>4.213</b>	<b>4.225</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz-Dien</b>	<b>7.241</b>	<b>6.784</b>	<b>6.615</b>	<b>6.239</b>	<b>6.345</b>	<b>6.265</b>	<b>6.171</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>6.404</b>	<b>6.286</b>	<b>6.839</b>	<b>6.681</b>	<b>6.975</b>	<b>7.071</b>	<b>7.104</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>3.160</b>	<b>2.503</b>	<b>2.143</b>	<b>1.555</b>	<b>1.625</b>	<b>1.651</b>	<b>1.664</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>10.364</b>	<b>13.335</b>	<b>14.146</b>	<b>16.264</b>	<b>17.405</b>	<b>18.050</b>	<b>18.516</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>31.443</b>	<b>32.985</b>	<b>32.315</b>	<b>33.637</b>	<b>35.443</b>	<b>36.256</b>	<b>36.866</b>
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
<b>Insgesamt</b>	<b>80.618</b>	<b>81.197</b>	<b>81.197</b>	<b>83.261</b>	<b>87.366</b>	<b>88.829</b>	<b>89.761</b>

\* 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

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.

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.

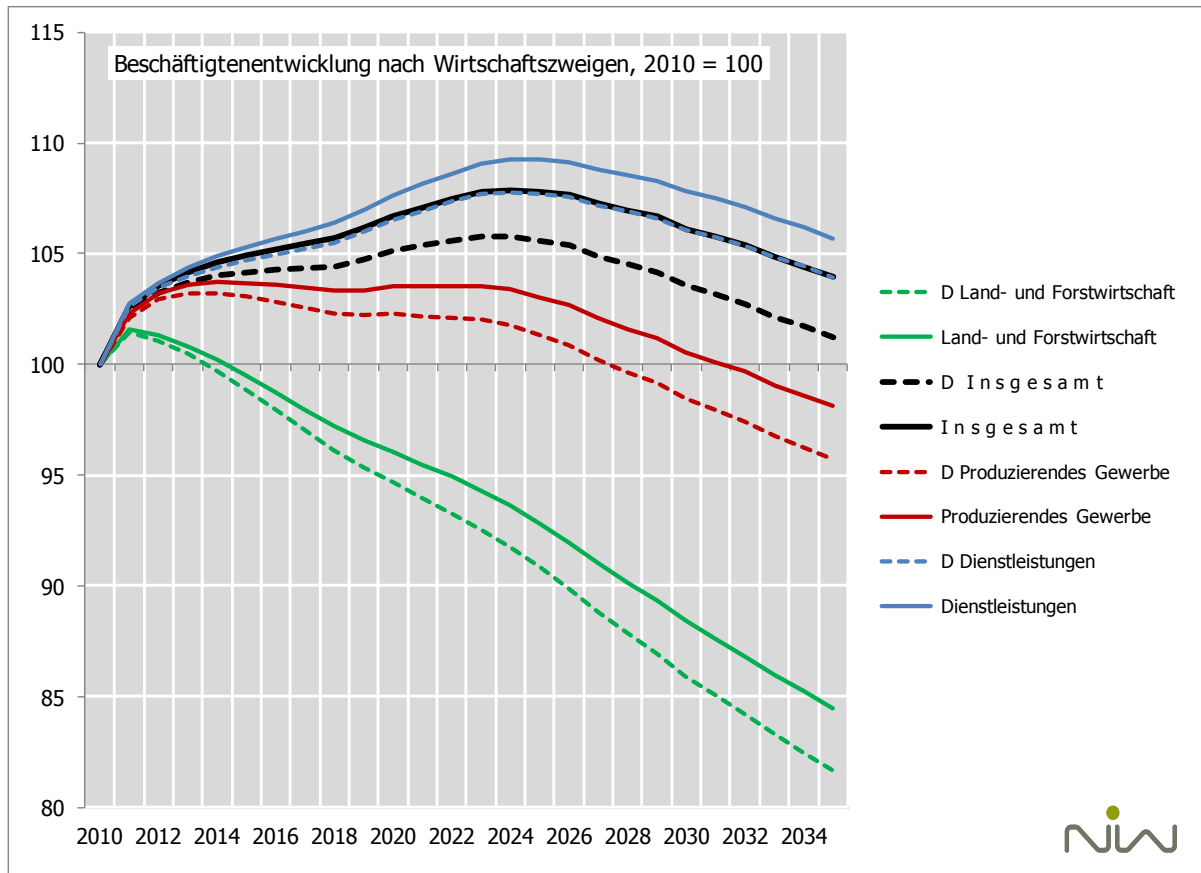
Während die mit nur etwa knapp 200 Beschäftigten praktisch bedeutungslose Primärproduktion zukünftig weiter stark sinken wird, ist für das Produzierende Gewerbe insgesamt für die nächsten Jahre noch mit Zuwächsen zu rechnen (Abb. 3.3-1). Ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts wird die Beschäftigung 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

**Abschwächung der  
Entwicklungsdynamik im  
Zeitablauf**

**Fortschreiten des  
wirtschaftlichen  
Strukturwandels**

**Günstigere Entwicklung des  
Produzierenden Gewerbes  
und der Dienstleistungen**

**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.

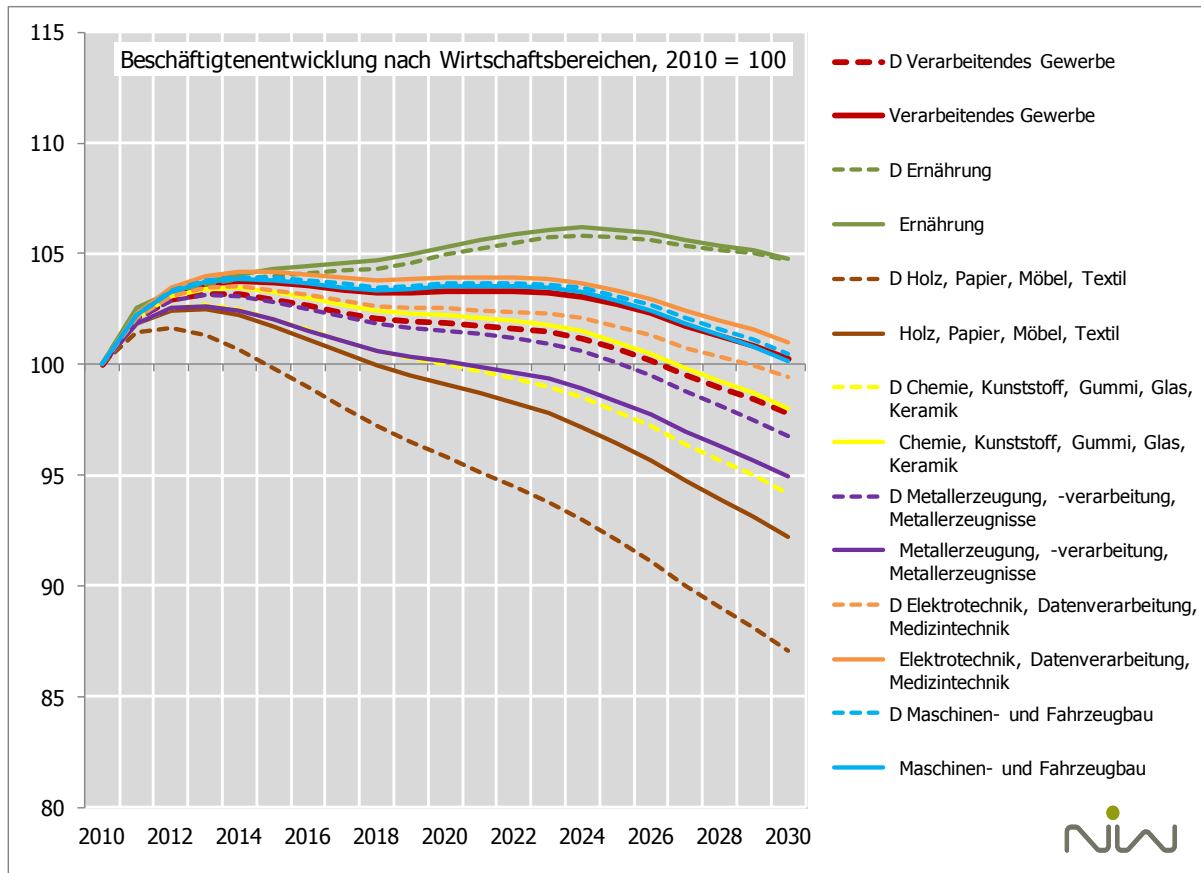
#### Maschinen- und Fahrzeugbau im Bundestrend

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

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).

**Schwache Entwicklung der Metallerzeugung und –verarbeitung**

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.

**Überdurchschnittliche Entwicklung von Chemie, Pharmazie, Kunststoff**

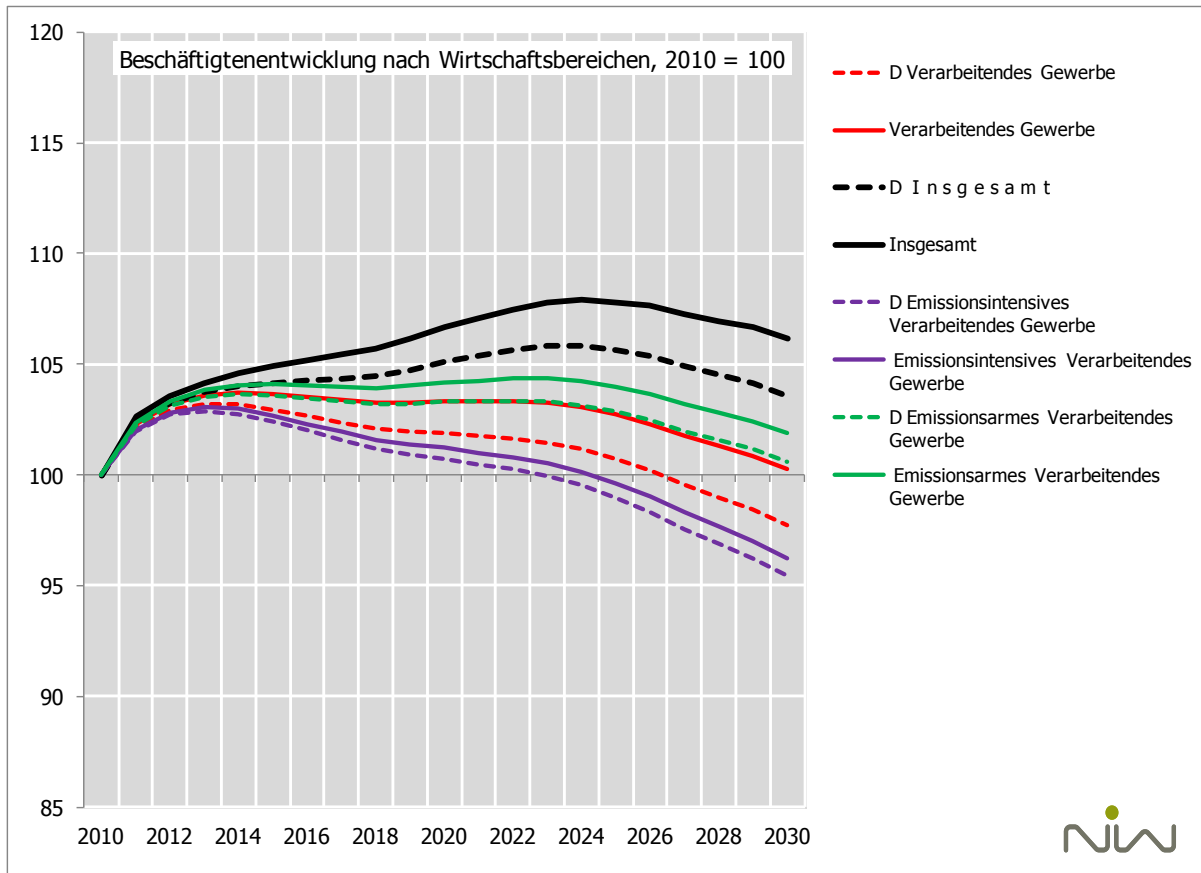
Insgesamt dürfte damit die Beschäftigung im emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland von 2010 bis 2025 um 1,1 % und in der Hansestadt Lübeck um 0,4 % sinken (Abb. 3.3-3). Demgegenüber wird die Beschäftigung im emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe bis 2025 deutschlandweit um 2,9 % und 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.

**Günstigere Entwicklung des emissionsintensiven und des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes**

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.

**Leicht überdurchschnittliche Entwicklung im Baugewerbe und in der Ver- und Entsorgungswirtschaft**

**Abb. 3.3-3: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – emissionsintensives und emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe**



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.

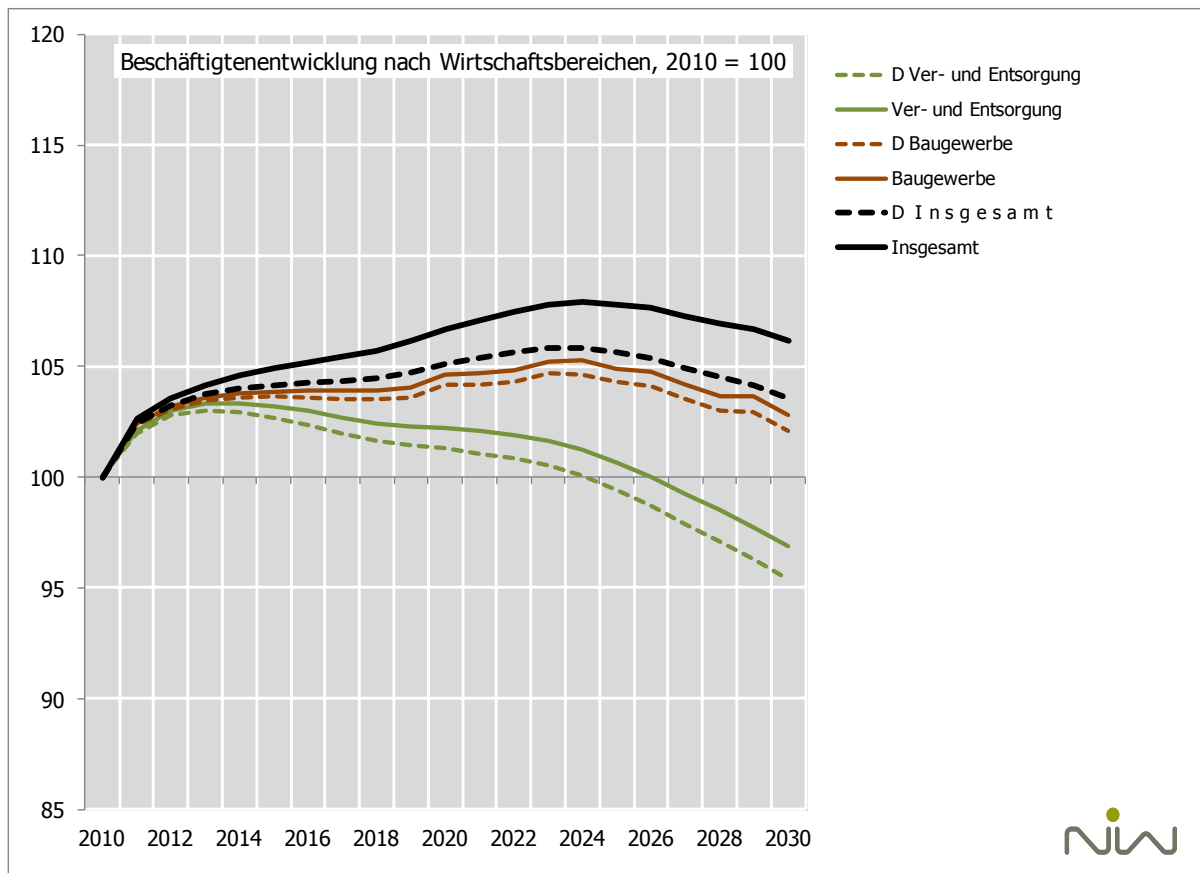
**Leicht  
überdurchschnittliche  
Perspektiven von Logistik  
und Lagerei**

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.

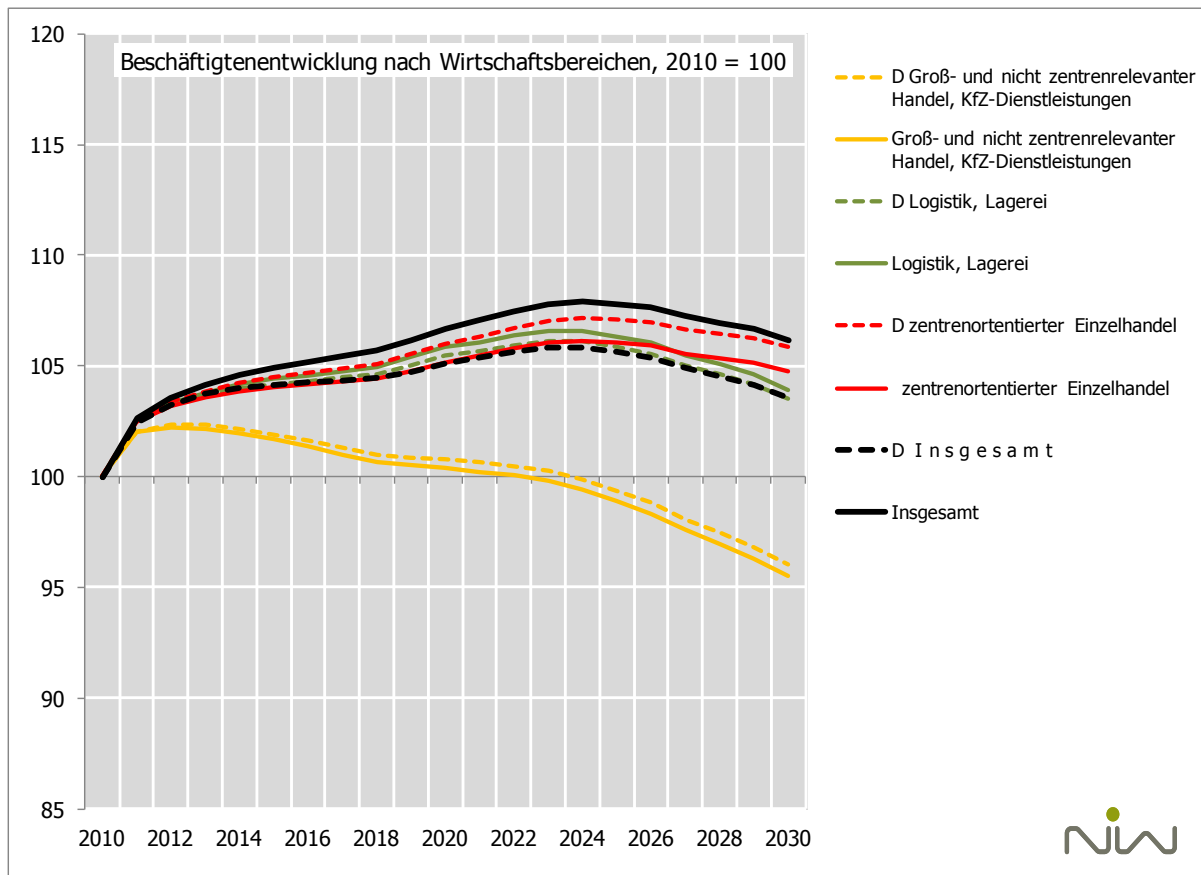
Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen spielen in der Hansestadt Lübeck mit mehr als 16.000 Beschäftigten eine bedeutsame Rolle. Während im Zeitraum 2010 bis 2025 für Deutschland von einem ausgesprochen starken Wachstum von 10,9 % ausgegangen wird, sind die Erwartungen der Prognose für die Hansestadt 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.

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

**Weiterhin hohe Dynamik der unternehmensbezogenen Dienstleistungen**

**Bei den sonstigen Dienstleistungen vor allem starke Entwicklung des Sozial- und Gesundheitswesens, ansonsten eher schwächere Dynamik**

**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**



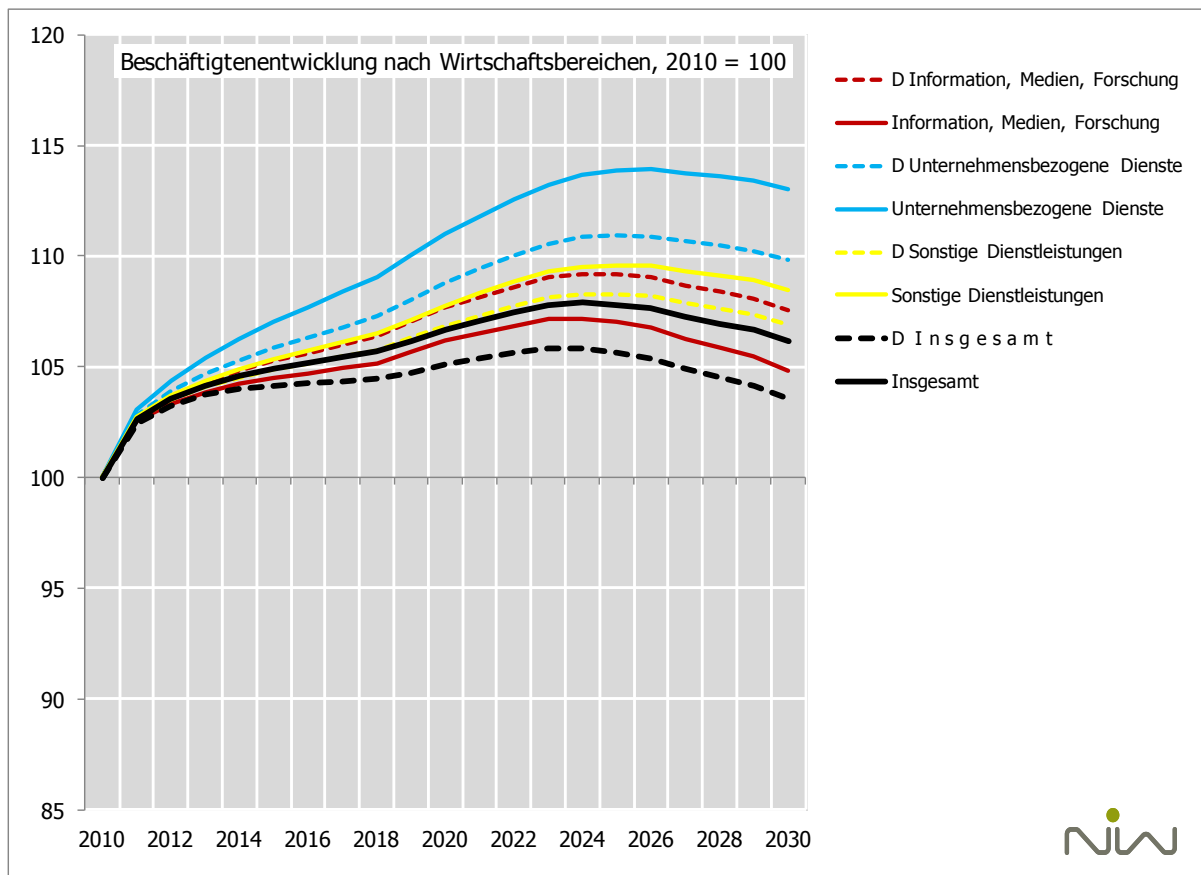
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

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.<sup>48</sup> 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.

<sup>48</sup> 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.

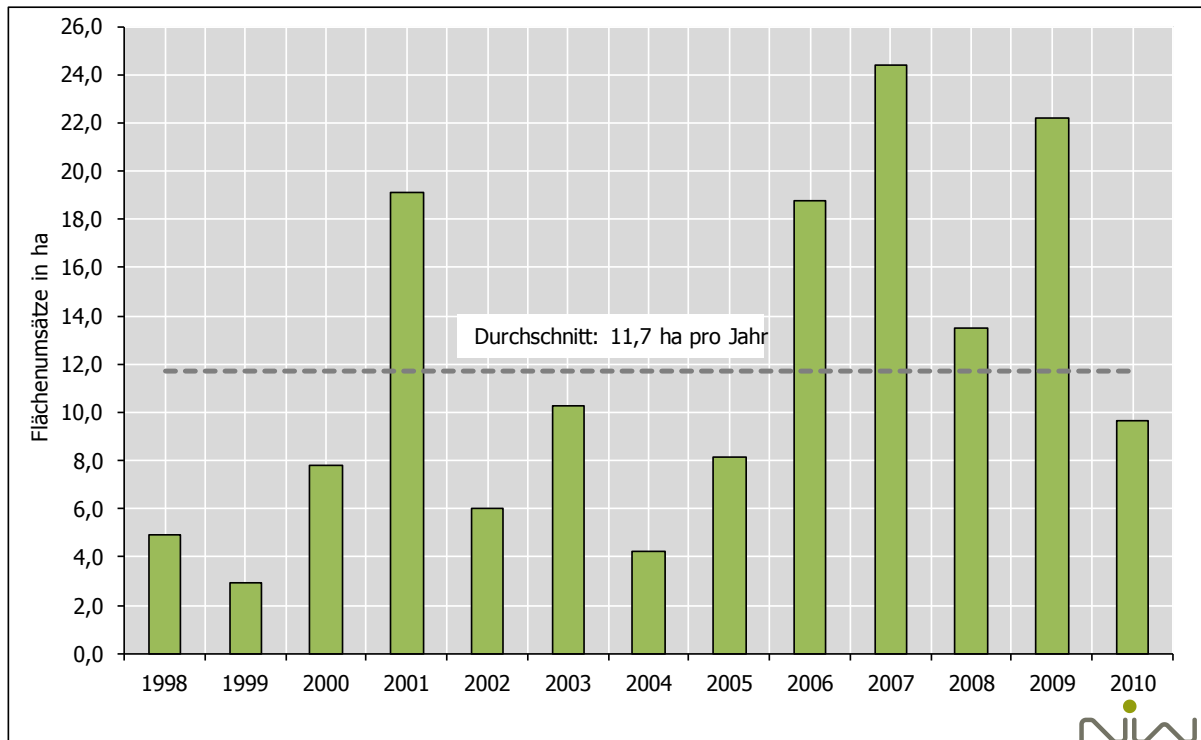
Bei der Analyse der Gewerbeflächenumsätze ist grundsätzlich anzumerken, dass nicht umfassend nachvollzogen werden kann, inwieweit mit dem Kauf einer Fläche auch ganz oder teilweise eine gewerbliche Nutzung der Fläche einhergeht. Z.T. werden Gewerbeflächen für zukünftige Erweiterungsbedarfe der Unternehmen 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

renzierte Auswertung zur Sektoral- wie auch zur Regionalstruktur der Flächenumsätze erfolgen kann.

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.<sup>49</sup>

**Umsatz von 152 ha  
Gewerbefläche in 275  
Verkaufsfällen zwischen  
1998 und 2010,  
durchschnittlich 12 ha pro  
Jahr**

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.

<sup>49</sup> 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.

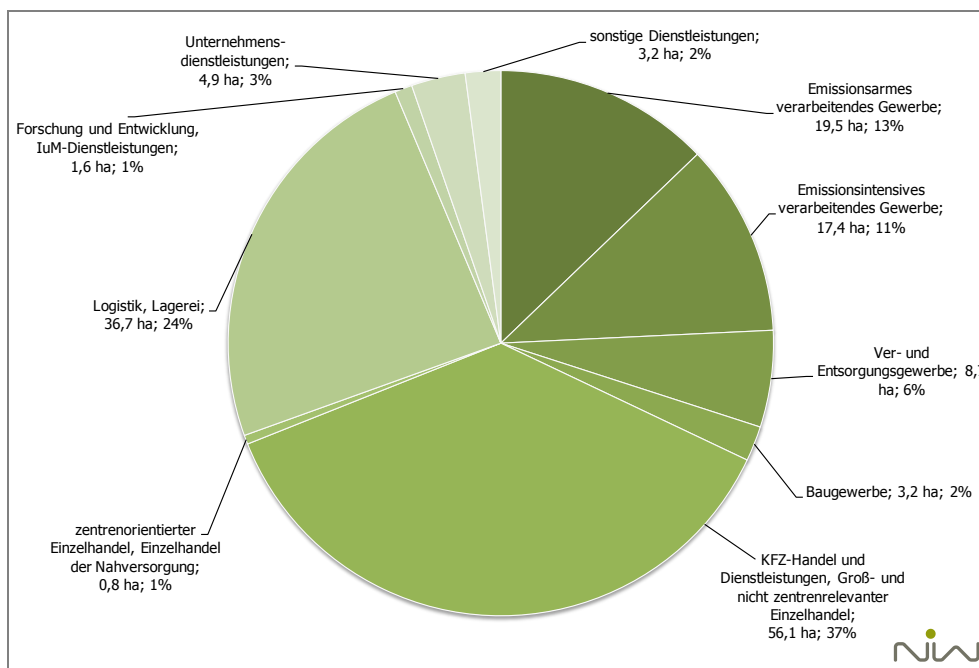
- Logistikwirtschaft und Lagerei kommen mit Flächenumsätzen von 37 ha auf einen Anteil von 24 %, ebenso wie das Verarbeitende Gewerbe. Die Flächenumsätze im Verarbeitenden Gewerbe verteilen sich zu fast gleichen Teilen auf das emissionsarme (19,5 ha, 13 %) wie auch das emissionsintensive (17,4 ha, 11 %) 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.

NIW 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	Unternehmensdienstleistungen	Forschung, IuM-Dienstleistungen	sonstige Dienstleistungen	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.

NIW 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.<sup>50</sup> 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:		
<i>Verlagerung</i>	<i>39,8</i>	<i>27,3</i>
<i>Erweiterung</i>	<i>16,0</i>	<i>21,5</i>
Gründungen	1,3	13,5
Ansiedlungen von außerhalb	42,9	37,8
darunter:		
<i>Schleswig-Holstein, Hamburg</i>	<i>10,5</i>	<i>16,7</i>
<i>übriges Deutschland</i>	<i>30,6</i>	<i>16,7</i>
<i>Ausland</i>	<i>1,8</i>	<i>4,4</i>

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

<sup>50</sup> 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.

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.

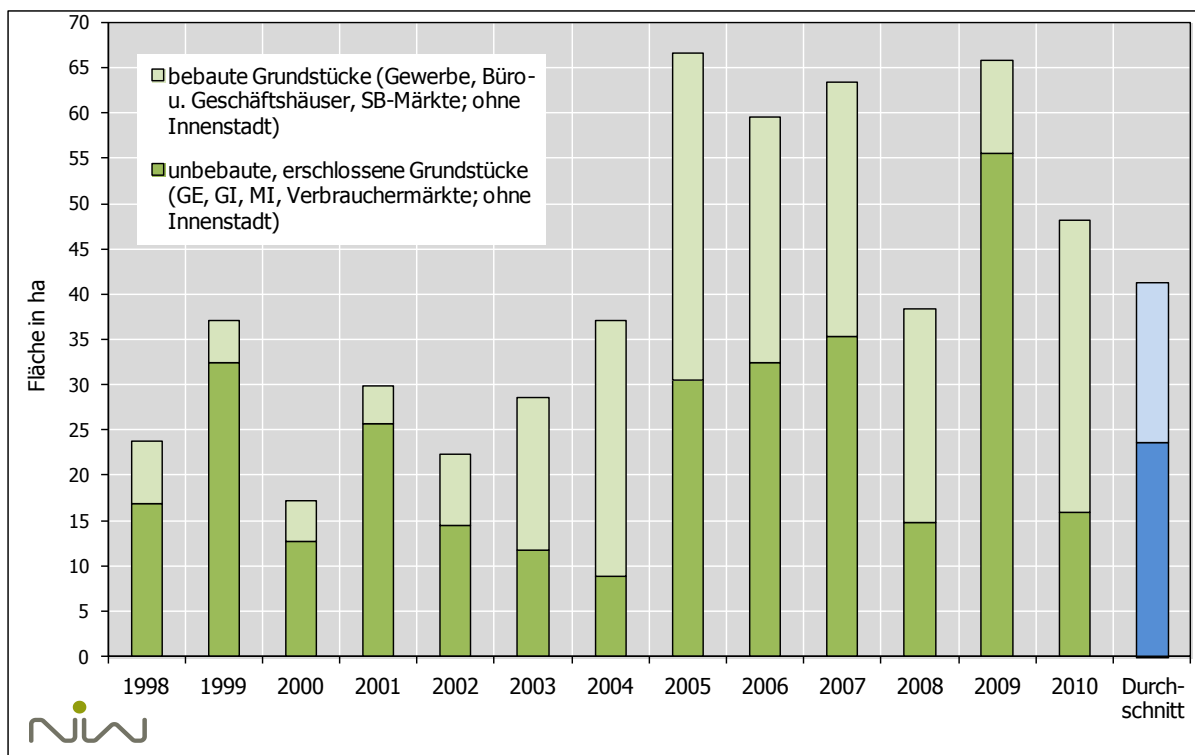
Über die Straßennamen konnten annäherungsweise die Flächenumsätze in den Gewerbegebieten als Teilmenge der gesamten Flächenumsätze dargestellt werden. Danach befinden sich rund 90 % aller Flächenumsätze unbebauter Flächen zwischen 1998 und 2010 in den Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck. Bei den bebauten Grundstücken beträgt dieser Anteil noch 80 %, was auf eine hohe Wiederverwertungsquote bei Gewerbeimmobilien schließen lässt.

Insgesamt sind in der Betrachtungsperiode fast 540 ha gewerblich nutzbare Grundstücke veräußert worden: 310 ha unbebaute Grundstücke und 230 ha bebauter Grundstücke. Im Jahresdurchschnitt gab es einen Flächenumsatz von insgesamt 41 ha, darunter 23 ha unbebaute Flächen pro Jahr (vgl. Abb. 4.1.2–1).

**Daten des  
Gutachterausschusses**

**Pro Jahr konnte ein  
Flächenumsatz von 41 ha  
erreicht werden**

**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.

NIW 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 bebauten 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 bebauten 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

#### 4.1.3 Zusammenschau

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:

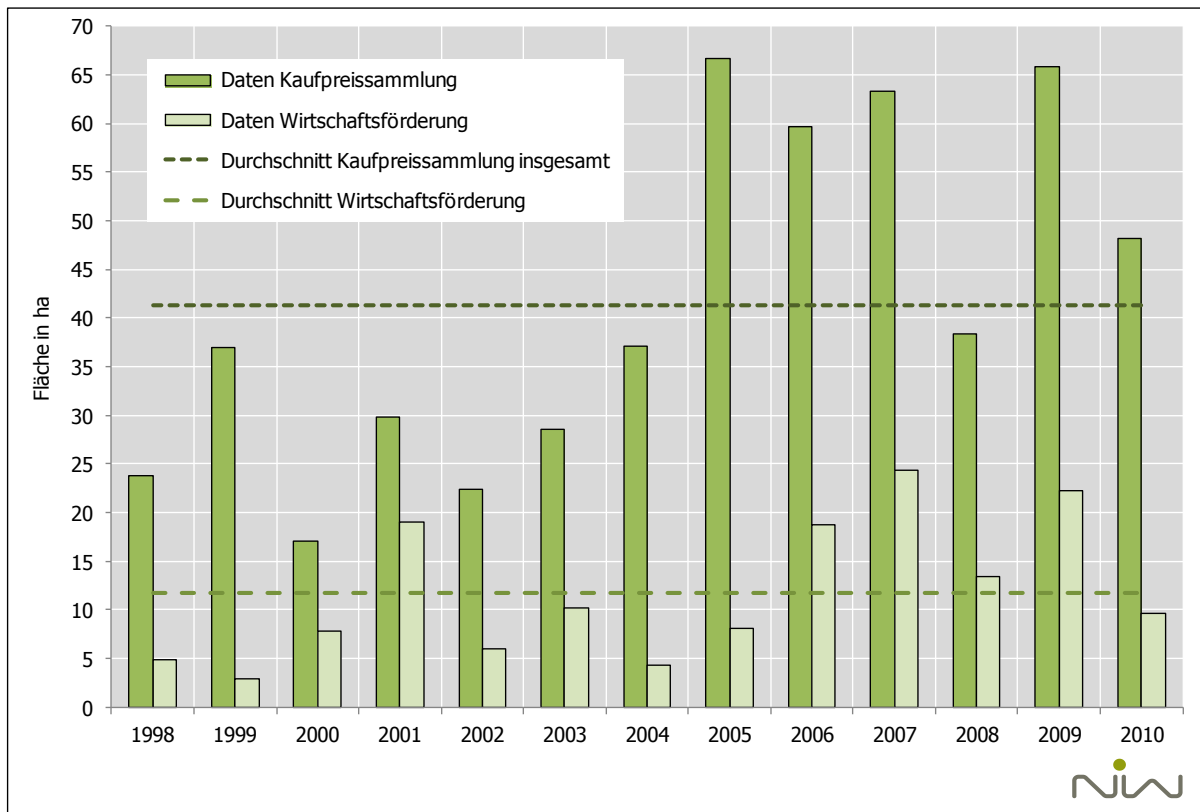
- Die Daten der Wirtschaftsförderung beinhalten lediglich die Erstverkäufe städtischer Flächen bzw. Verkäufe, die die Wirtschaftsförderung begleitet hat. Dies sind fast ausschließlich unbebaute Gewerbeflächen und Flächen für den nicht zentrenrelevanten Handel in Gewerbegebieten der Stadt. Mit etwa 12 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.

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.

**Abweichende Flächenumsätze in den unterschiedlichen Quellen**

**Bereinigter Umsatz von 16,0 ha an unbebauter und 12,7 ha an bebauter gewerblich genutzter Fläche als Basis für die Prognose**

**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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 4.2 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025

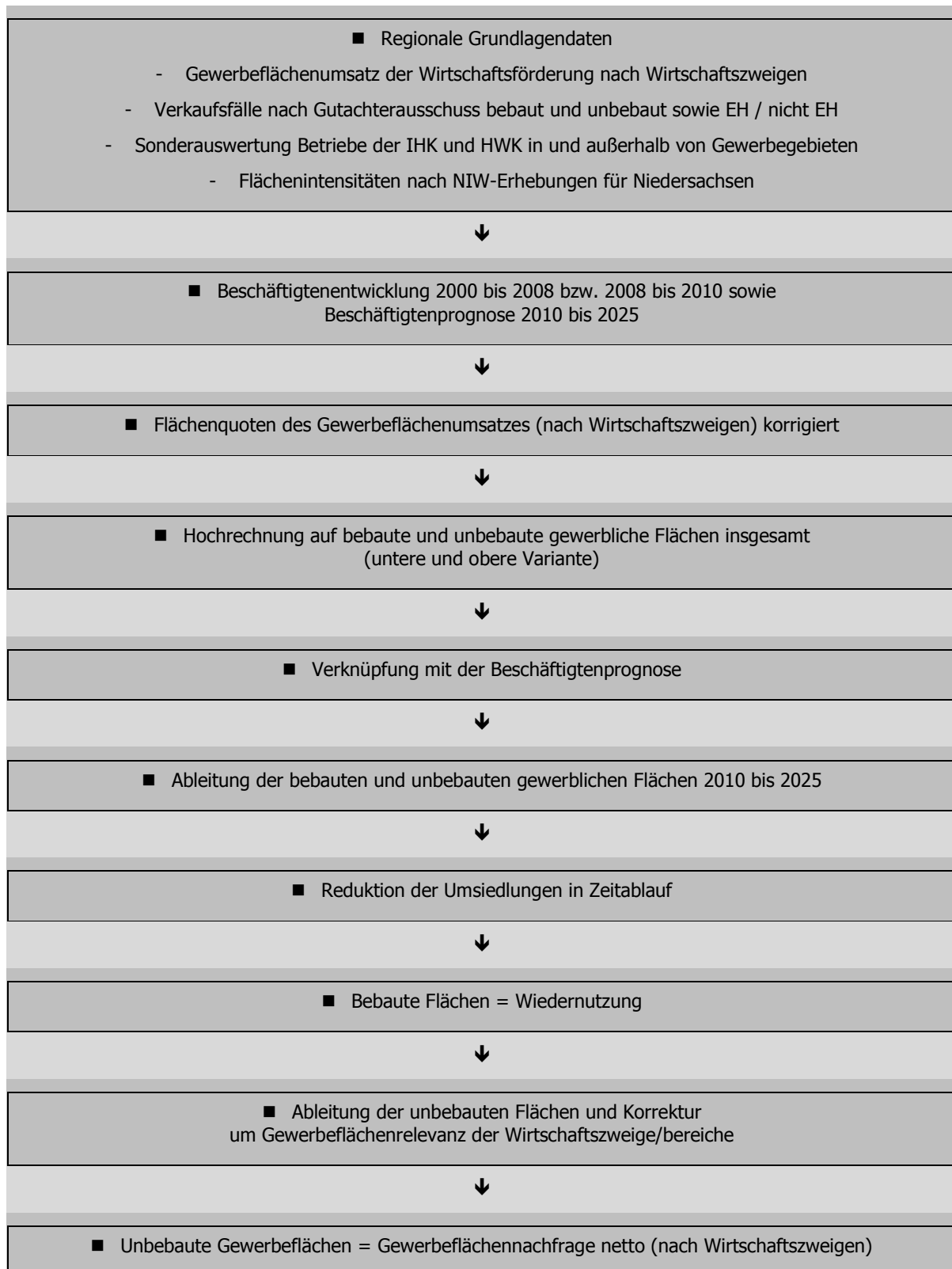
### 4.2.1 Grundlagen und Annahmen der Gewerbeflächenprognose

#### 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
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	28	Maschinenbau (zu 50 %)
	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50 %)
	31	Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
	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
Ver- und Entsorgungsgewerbe	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
Baugewerbe	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
	35	Energieversorgung
	36	Wasserversorgung
	37	Abwasserentsorgung
KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel	38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
	41	Hochbau
Logistik, Lagerei und Verkehrswesen	42	Tiefbau
	43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
	45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
Forschung und Entwicklung (FuE), Informations- und Mediendienleistungen (IuM)	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	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
	58	Verlagswesen
Unternehmensdienstleistungen	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
	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
sonstige Dienstleistungen	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.
	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.

NIW 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 Normalzenario (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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>4,5</b>	<b>5,5</b>	<b>37,4</b>	<b>45,7</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>	<i>2,7</i>	<i>3,3</i>	<i>22,7</i>	<i>27,7</i>	<i>1,5</i>	<i>1,8</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>	<i>1,8</i>	<i>2,2</i>	<i>14,7</i>	<i>18,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>5,2</b>	<b>6,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz-</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>23,0</b>	<b>28,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>29,5</b>	<b>36,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>12,6</b>	<b>15,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>19,8</b>	<b>24,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>	<b>16,1</b>	<b>19,7</b>	<b>134,7</b>	<b>164,6</b>	<b>9,0</b>	<b>11,0</b>
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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>25,8</b>	<b>31,6</b>	<b>22,5</b>	<b>27,5</b>	<b>18,9</b>	<b>23,1</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>15,5</i>	<i>19,0</i>	<i>13,6</i>	<i>16,7</i>	<i>11,6</i>	<i>14,2</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>10,3</i>	<i>12,6</i>	<i>8,8</i>	<i>10,8</i>	<i>7,3</i>	<i>8,9</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,4</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>3,7</b>	<b>4,5</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KFZ-</b>	<b>16,2</b>	<b>19,8</b>	<b>13,8</b>	<b>16,9</b>	<b>11,4</b>	<b>13,9</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>21,7</b>	<b>26,5</b>	<b>17,8</b>	<b>21,7</b>	<b>13,7</b>	<b>16,7</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>8,2</b>	<b>10,1</b>	<b>7,6</b>	<b>9,3</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>13,3</b>	<b>16,2</b>	<b>11,9</b>	<b>14,6</b>	<b>10,5</b>	<b>12,8</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>94,0</b>	<b>114,9</b>	<b>81,0</b>	<b>99,0</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>
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

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.

Bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass von der gesamten Nachfrage nach Flächen des Einzelhandels lediglich 25 % in Gewer-

**Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen im Zeitraum 2010 bis 2025 von 242 bis 296 ha**

**Flächen des nicht zentrenorientierten Einzelhandels etwa 25 %**

**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 Normalzenario (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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>37,4</b>	<b>9,8</b>	<b>12,2</b>	<b>13,8</b>	<b>1,6</b>	<b>45,7</b>	<b>12,0</b>	<b>14,9</b>	<b>16,9</b>	<b>2,0</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	22,7	5,9	7,4	8,4	1,0	27,7	7,3	9,0	10,2	1,2
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	14,7	3,9	4,8	5,4	0,6	18,0	4,7	5,8	6,6	0,8
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>5,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>6,4</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz-</b>	<b>23,0</b>	<b>18,1</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1</b>	<b>28,1</b>	<b>22,1</b>	<b>0,2</b>	<b>5,7</b>	<b>0,1</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>29,5</b>	<b>2,9</b>	<b>6,1</b>	<b>20,6</b>	<b>0,0</b>	<b>36,1</b>	<b>3,5</b>	<b>7,4</b>	<b>25,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>12,6</b>	<b>5,9</b>	<b>4,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,2</b>	<b>15,4</b>	<b>7,2</b>	<b>4,9</b>	<b>3,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>19,8</b>	<b>5,6</b>	<b>6,6</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>24,2</b>	<b>6,8</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>134,7</b>	<b>37,9</b>	<b>44,9</b>	<b>51,7</b>	<b>0,2</b>	<b>164,6</b>	<b>46,4</b>	<b>54,8</b>	<b>63,1</b>	<b>0,3</b>
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen										
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12										

begebenen 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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>37,4</b>	<b>45,7</b>	<b>785</b>	<b>935</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>	<i>22,7</i>	<i>27,7</i>	<i>474</i>	<i>566</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>	<i>14,7</i>	<i>18,0</i>	<i>311</i>	<i>369</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>120</b>	<b>142</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>	<b>5,2</b>	<b>6,4</b>	<b>110</b>	<b>131</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>	<b>23,0</b>	<b>28,1</b>	<b>487</b>	<b>578</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>	<b>29,5</b>	<b>36,1</b>	<b>637</b>	<b>750</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>31</b>	<b>37</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>	<b>12,6</b>	<b>15,4</b>	<b>259</b>	<b>311</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>	<b>19,8</b>	<b>24,2</b>	<b>411</b>	<b>492</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>	<b>134,7</b>	<b>164,6</b>	<b>2.840</b>	<b>3.376</b>
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.<sup>51</sup> **... 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**

<sup>51</sup> 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<sup>52</sup>, Korrekturfaktoren zu den branchenspezifischen Betriebsgrößen auf der Grundlage des Unternehmensregisters<sup>53</sup> sowie die Hebesätze des Standorts und des Landes<sup>54</sup>. 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.

<sup>52</sup> Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010

<sup>53</sup> Jahr 2009

<sup>54</sup> 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							
	Gewerbesteureinnahmen (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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>13.851.327</b>	<b>20.180.189</b>	<b>923.422</b>	<b>1.345.346</b>	<b>1.341.038</b>	<b>1.757.274</b>	<b>89.403</b>	<b>117.152</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.176.130</i>	<i>13.391.680</i>	<i>611.742</i>	<i>892.779</i>	<i>809.877</i>	<i>1.063.139</i>	<i>53.992</i>	<i>70.876</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>4.675.197</i>	<i>6.788.509</i>	<i>311.680</i>	<i>452.567</i>	<i>531.161</i>	<i>694.135</i>	<i>35.411</i>	<i>46.276</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>2.129.152</b>	<b>3.077.831</b>	<b>141.943</b>	<b>205.189</b>	<b>204.616</b>	<b>266.195</b>	<b>13.641</b>	<b>17.746</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>1.170.037</b>	<b>1.698.624</b>	<b>78.002</b>	<b>113.242</b>	<b>188.331</b>	<b>246.103</b>	<b>12.555</b>	<b>16.407</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>5.480.887</b>	<b>7.945.409</b>	<b>365.392</b>	<b>529.694</b>	<b>832.476</b>	<b>1.086.572</b>	<b>55.498</b>	<b>72.438</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>8.342.614</b>	<b>12.003.382</b>	<b>556.174</b>	<b>800.225</b>	<b>1.088.052</b>	<b>1.409.381</b>	<b>72.537</b>	<b>93.959</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>357.603</b>	<b>519.565</b>	<b>23.840</b>	<b>34.638</b>	<b>53.676</b>	<b>70.222</b>	<b>3.578</b>	<b>4.681</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>3.402.581</b>	<b>4.999.609</b>	<b>226.839</b>	<b>333.307</b>	<b>441.786</b>	<b>584.725</b>	<b>29.452</b>	<b>38.982</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>1.964.682</b>	<b>3.837.234</b>	<b>130.979</b>	<b>255.816</b>	302.482	400.374	<b>20.165</b>	<b>26.692</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>36.698.883</b>	<b>54.261.842</b>	<b>2.446.592</b>	<b>3.617.456</b>	<b>4.452.457</b>	<b>5.820.848</b>	<b>296.830</b>	<b>388.057</b>
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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>4.660.145</b>	<b>5.695.733</b>	<b>310.676</b>	<b>379.716</b>	<b>951.039</b>	<b>1.132.933</b>	<b>63.403</b>	<b>75.529</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>2.812.350</i>	<i>3.437.317</i>	<i>187.490</i>	<i>229.154</i>	<i>574.350</i>	<i>685.417</i>	<i>38.290</i>	<i>45.694</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>1.847.795</i>	<i>2.258.416</i>	<i>123.186</i>	<i>150.561</i>	<i>376.689</i>	<i>447.516</i>	<i>25.113</i>	<i>29.834</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>713.191</b>	<b>871.678</b>	<b>47.546</b>	<b>58.112</b>	<b>145.110</b>	<b>171.619</b>	<b>9.674</b>	<b>11.441</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>655.122</b>	<b>800.705</b>	<b>43.675</b>	<b>53.380</b>	<b>133.561</b>	<b>158.665</b>	<b>8.904</b>	<b>10.578</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>2.896.776</b>	<b>3.540.504</b>	<b>193.118</b>	<b>236.034</b>	<b>590.376</b>	<b>700.524</b>	<b>39.358</b>	<b>46.702</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>3.798.137</b>	<b>4.642.168</b>	<b>253.209</b>	<b>309.478</b>	<b>771.626</b>	<b>908.643</b>	<b>51.442</b>	<b>60.576</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>186.625</b>	<b>228.097</b>	<b>12.442</b>	<b>15.206</b>	<b>38.066</b>	<b>45.273</b>	<b>2.538</b>	<b>3.018</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>1.528.977</b>	<b>1.868.749</b>	<b>101.932</b>	<b>124.583</b>	<b>313.306</b>	<b>376.978</b>	<b>20.887</b>	<b>25.132</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>2.433.724</b>	<b>2.974.552</b>	<b>162.248</b>	<b>198.303</b>	<b>497.846</b>	<b>596.387</b>	<b>33.190</b>	<b>39.759</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>16.872.696</b>	<b>20.622.184</b>	<b>1.124.846</b>	<b>1.374.812</b>	<b>3.440.931</b>	<b>4.091.023</b>	<b>229.395</b>	<b>272.735</b>
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
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>13.851</b>	<b>20.180</b>	<b>1.341</b>	<b>1.757</b>	<b>4.660</b>	<b>5.696</b>	<b>951</b>	<b>1.133</b>	<b>20.804</b>	<b>28.766</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.176</i>	<i>13.392</i>	<i>810</i>	<i>1.063</i>	<i>2.812</i>	<i>3.437</i>	<i>574</i>	<i>685</i>	<i>13.373</i>	<i>18.578</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>4.675</i>	<i>6.789</i>	<i>531</i>	<i>694</i>	<i>1.848</i>	<i>2.258</i>	<i>377</i>	<i>448</i>	<i>7.431</i>	<i>10.189</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>2.129</b>	<b>3.078</b>	<b>205</b>	<b>266</b>	<b>713</b>	<b>872</b>	<b>145</b>	<b>172</b>	<b>3.192</b>	<b>4.387</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>1.170</b>	<b>1.699</b>	<b>188</b>	<b>246</b>	<b>655</b>	<b>801</b>	<b>134</b>	<b>159</b>	<b>2.147</b>	<b>2.904</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>5.481</b>	<b>7.945</b>	<b>832</b>	<b>1.087</b>	<b>2.897</b>	<b>3.541</b>	<b>590</b>	<b>701</b>	<b>9.801</b>	<b>13.273</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>8.343</b>	<b>12.003</b>	<b>1.088</b>	<b>1.409</b>	<b>3.798</b>	<b>4.642</b>	<b>772</b>	<b>909</b>	<b>14.000</b>	<b>18.964</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>358</b>	<b>520</b>	<b>54</b>	<b>70</b>	<b>187</b>	<b>228</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>636</b>	<b>863</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>3.403</b>	<b>5.000</b>	<b>442</b>	<b>585</b>	<b>1.529</b>	<b>1.869</b>	<b>313</b>	<b>377</b>	<b>5.687</b>	<b>7.830</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>1.965</b>	<b>3.837</b>	<b>302</b>	<b>400</b>	<b>2.434</b>	<b>2.975</b>	<b>498</b>	<b>596</b>	<b>5.199</b>	<b>7.809</b>
zentrenorientierter 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
<b>Insgesamt</b>	<b>36.699</b>	<b>54.262</b>	<b>4.452</b>	<b>5.821</b>	<b>16.873</b>	<b>20.622</b>	<b>3.441</b>	<b>4.091</b>	<b>61.465</b>	<b>84.796</b>
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 664.000 EUR 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).

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 Gewerbesteuererinnahmen 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).

**Zwischen 60 % und 64 % der Mehreinnahmen aus der Gewerbesteuer und weitere 27 % bzw. 24 % aus der Grundsteuer**

### 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 wohnbevölkerungsnahen Versorgung zu ermöglichen und die Attraktivität der innerstädtischen Standorte nicht zu gefährden.
- Für Logistik- und Distributionsgewerbe wird von einer differenzierten Nachfrage ausgegangen. Abgesehen von den hafenauffinen Aktivitäten sind für die städtischen Standorte besonders Aktivitäten mit höheren Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteil interessant.
- 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-

**Weiterhin Flächennachfrage durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes**

**Nachfragegerechtes Flächenangebot für das Verarbeitende Gewerbe**

**Regionale Engpässe und Hemmnisse wiegen bei Mehrbetriebsunternehmen besonders stark**

**Dienstleistungsunternehmen bevorzugen qualitativ hochwertige Flächen**

**Weiterhin eine hohe Nachfrage des Einzelhandels**

**Städtische Standorte für Aktivitäten mit hoher Beschäftigungsintensität interessant**

**Mix der Betriebe in einem Gewerbegebiet für die Vermarktung von besonderer Bedeutung**

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

Ein zentrales Element des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist eine detaillierte Aufnahme und Analyse des Gewerbeflächenangebotes 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.

### Detaillierte Aufnahme und Analysen des Gewerbeflächenangebotes

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 <sup>55</sup>.

### 5.1 Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise

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.

### Erhebung der Flächenpotenziale ab 0,1 ha

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.

### Insgesamt 1.234 ha Flächenpotenzial in der Hansestadt Lübeck

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.

### Differenzierung der Flächenpotenziale nach Standorttypen

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

### Unterteilung in sieben verschiedene Standorttypen in der Hansestadt Lübeck

<sup>55</sup> 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 hafenaффines Gewerbe**
  - Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen, optimale bi- bzw. trimodale Anbindung
  - Eignung für „hafenaффines“ 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 hafenaaffines 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 hafenaaffines Gewerbe
Rapsacker	13,3	Klassisches Gewerbegebiet
Roggenhorst	147,4	Klassisches Gewerbegebiet; klassisches Industriegebiet
Schlutup	23,5	Standort für hafenaaffines Gewerbe
Seelandstraße	68,1	Standort für hafenaaffines Gewerbe
Skandinavienkai	48,7	Standort für hafenaaffines Gewerbe
Teerhofinsel	15,1	Standort für prod. Handwerk
Villeroy+Boch	33,4	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>1.234,0</b>	

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

**Gewerbeflächen-  
 immobilienportal 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

- unbaut 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.

Neben Angaben zur Identifizierung der Flächen (Identifikationsnummern, Name des Gewerbegebietes und Adresse) wurden Informationen zu folgenden Merkmalen ermittelt:

**Informationen für die  
Aktivierung des  
Flächenpotenzials**

- 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 m<sup>2</sup>: 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 in m
- Entfernung ÖPNV Haltstelle in m
- Topographie, Bodenbeschaffenheit: Erfassung der Kenntnis eventueller Schwierigkeiten bei einer 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

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

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:

**Bewertung der  
Aktivierungshemmnisse für  
das Flächenpotenzial**

**Einteilung des  
Aktivierungshemmnisses in  
gering, mittel und hoch**

- 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 Aktivierungshemmnis 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 5.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung

### 5.2.1 Flächenangebot insgesamt

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).

**Genin-Süd mit den größten unbebauten Flächenpotenzialen, ...**

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.

**...aber auch mit den größten Flächen, die nicht in der Vermarktung sind**

**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		Padeligger 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 hafenauffinen 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.

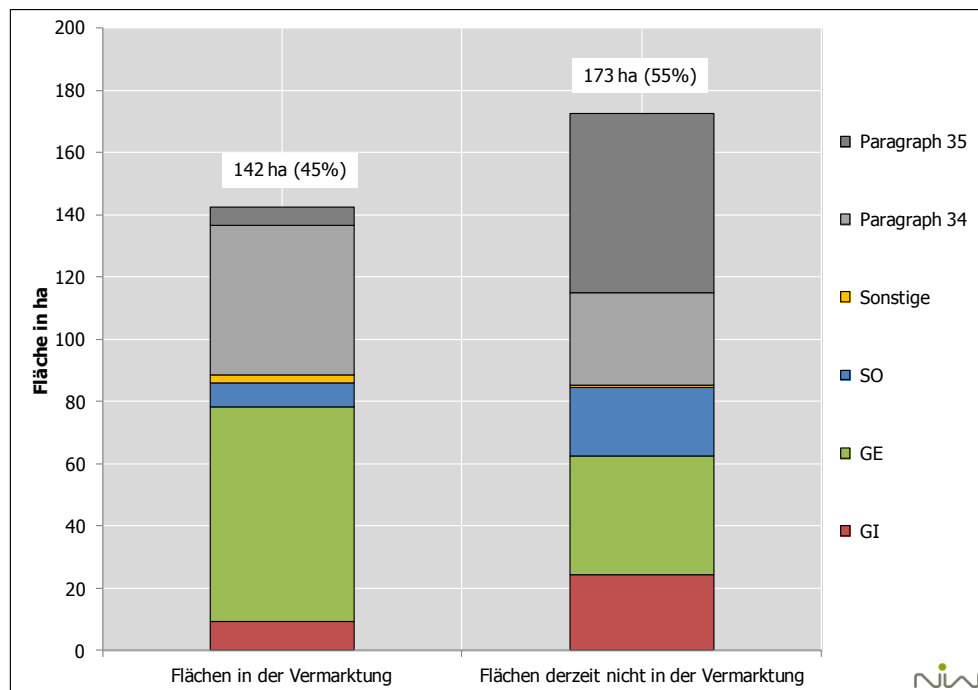
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

**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.

NIW 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, wengleich 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**

	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anzahl der Flächen</b>	<b>Anteil in %</b>
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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>103,0</b>	<b>39</b>	<b>100,0</b>

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

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.

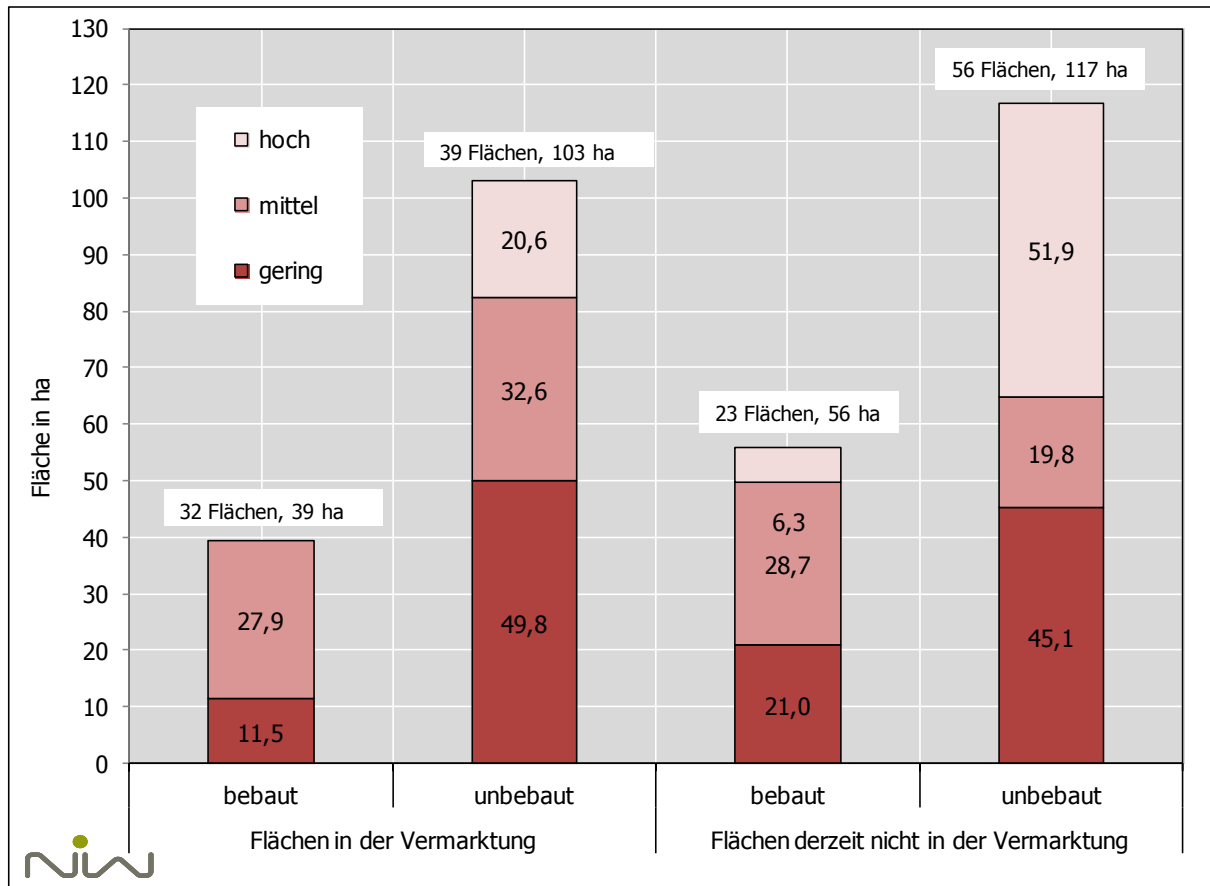
**Fokus auf Flächen in der Vermarktung**

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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

### 5.2.3 Flächenangebot nach Standorttypen

Eine wesentliche Information für die Gewerbeflächenpolitik ist im Zusammenhang mit der Prognose der zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenachfrage die Eignung des Flächenangebotes für bestimmte Nutzungen entsprechend ihrer Einordnung nach Standorttyp <sup>56</sup>.

**Einordnung des Flächenangebotes...**

**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 hafenauffines 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

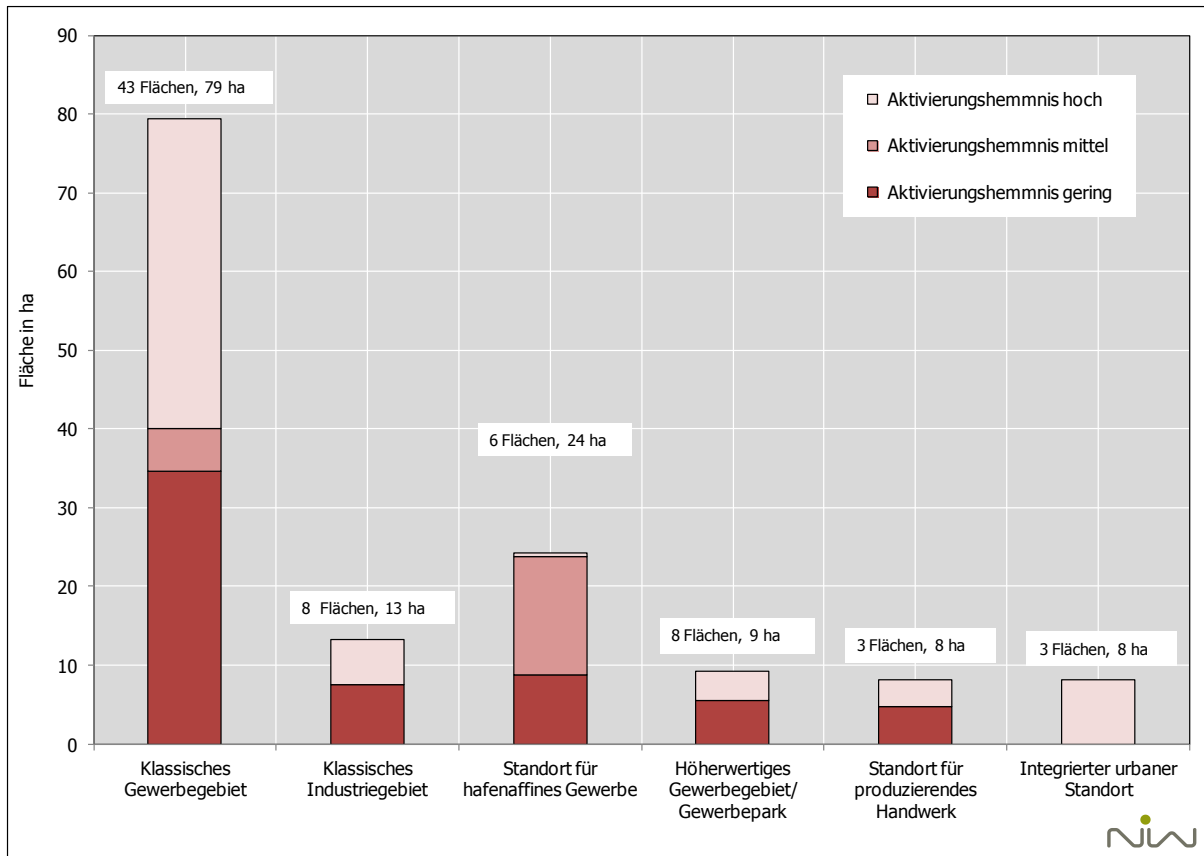
Die Einordnung erfolgte auf Ebene der Potenzialflächen, da es in den Gewerbegebieten der Stadt Flächen unterschiedlicher Nutzungseignung gibt. Auf der Basis dieser Einordnung entfällt die Hälfte des vermarkteten Angebotes auf Flächen mit Eigenschaften, die einem klassischen Gewerbegebiet entsprechen. 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).

**...auf Ebene der Potenzialfläche**

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.

**8 ha GI-Fläche**

<sup>56</sup> 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

### 24 ha hafenaффines Gewerbe

Für hafenaффines 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).

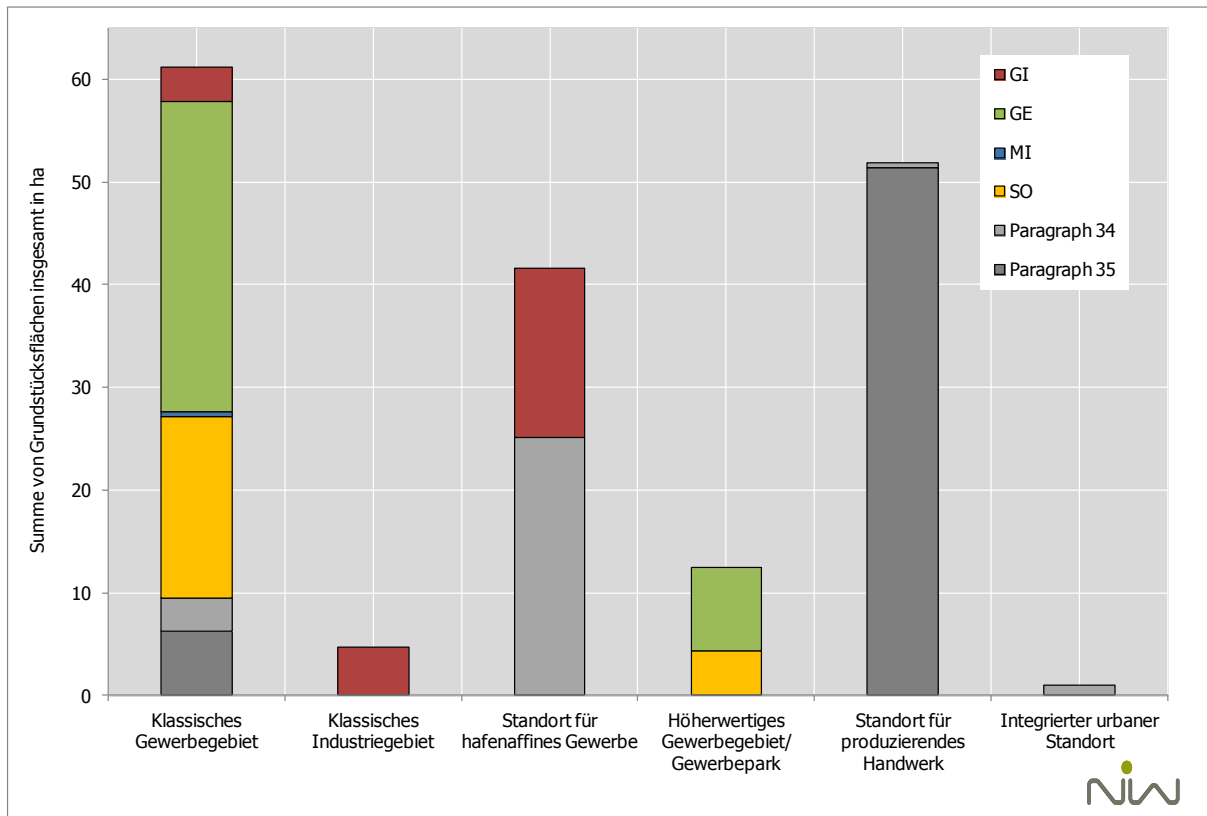
### Jeweils zwischen 8 und 9 ha Flächenpotenzial in den übrigen Standorttypen

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 Kronsforders Landstraße erschlossen sind und somit die Autobahnbindung so ungünstig ist (über Kronsforders 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen (Uni Lübeck, FH Lübeck, Fraunhofer etc.) sind derzeit nicht mehr verfügbar <sup>57</sup>.

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.

**80% aller verkauften Flächen sind nicht größer als 5.000 qm**

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 hafenauffines 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).

**Geringe Flächenpotenziale in klassischen Gewerbegebieten**

<sup>57</sup> 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 Entwicklungseingpass 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 Hafestandorten, 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

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.

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 stehen in den ausgewählten Städten und Gemeinden der Umlandkreise aktuell 200 ha Gewerbefläche zu durchschnittlich 35 EUR je qm<sup>58</sup> 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.

**Konkurrenz um Unternehmensansiedlung zwischen der Hansestadt Lübeck und den Umlandgemeinden**

**Ermittlung der Gewerbeflächenpotenziale im Umland**

**Insgesamt 200 ha**

<sup>58</sup> 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 m <sup>2</sup>	Summe Landkreis
Selmsdorf	An der Trave	GE	20,0	20,00 €	Nordwestmecklenburg 54 ha
Lüdersdorf	Herrenwieker Camp / Krempelmoor	GE	10,0	ab 20,00 €	
Schönberg	Sabower Höhe, 1. Bauabschnitt	GE/GI	1,3	34,00 €	
Upahl	An der Silberkuhle	GE/GI	5,8	18,50 €	
Eutin/ Süsel	Holsteinische Schweiz	GE	8,0	29,00 €	Ostholstein 16 ha
Neustadt i. Osth.	Röntgenstraße	GE/GI	0,4	110,00 €	
Gleschendorf	Neustädter Bucht	GE	1,4	35,50 €	
Ahrensböök	Barghorst	GE	0,4	31,00 €	
Ratekau	Ernst-Abbe-Straße	GE	1,5	26,00 €	
Stockelsdorf	Brandenbrooker Weg	GE	2,4	43,00 €	
Bad Schwartau			0,6	37,00 €	
Reinfeld	Reinfeld/Stubbendorf	GE	29,0		Stormarn 98 ha
Bad Oldesloe		GE	56,6		
Bargtheide		GE/SO	12,0		
Bad Segeberg	Rosenstraße	GE	2,8	35,00 €	Segeberg 35 ha, davon 29 ha Konversionsfläche
	Kieler Straße	GI	2,9		
	<i>Ehem. Lettow-Vorbeck-Kasernen</i>	GE	29,0		
Insgesamt			201,7	35,50 €	

Quelle: Wirtschaftsförderung der jeweiligen Kommunen, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Erhebungsstand: 31.3.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

### Große Gewerbeflächenpotenziale 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 Nordwestmecklenburg sind mit durchschnittlich gut 20 EUR je qm die geringsten im Lübecker Umland.

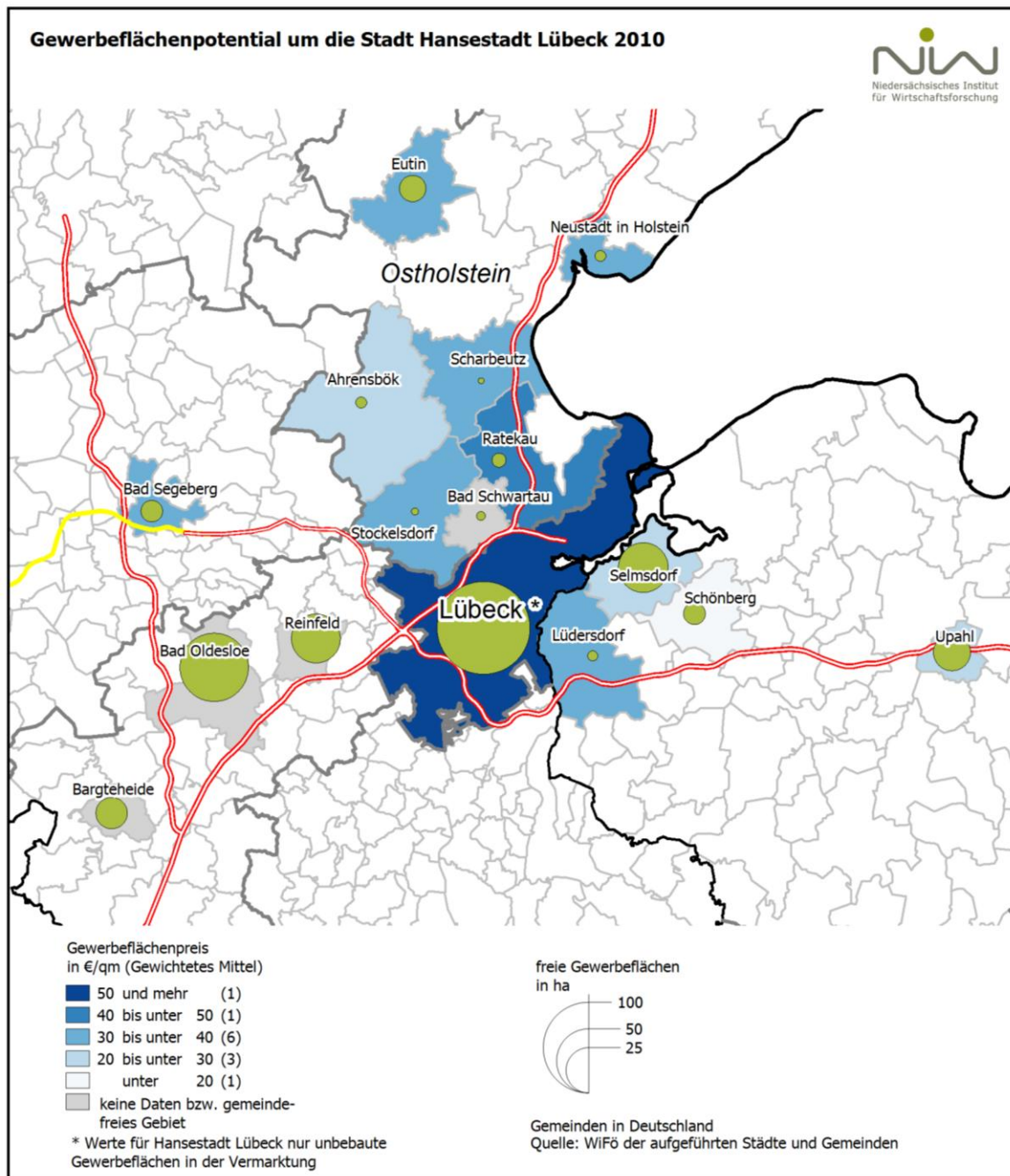
### Geringe Potenziale im LK Ostholstein

Im Landkreis Ostholstein sind mit insgesamt 16 ha nur noch wenige freie Potenziale vorhanden – 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 Konversionsstandort, 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

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 besteht 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.

**Vorteile der Hansestadt Lübeck durch Urbanität**

## 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.<sup>59</sup> 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.<sup>60</sup>

**Tab. 6-1: Annahme zur Differenzierung der Flächennachfrage von Wirtschaftsgruppen nach Standorttypen, in %**

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenauffines 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.

NIW 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 Industrie-flächen angesiedelt werden. Diese sollen allein emittierenden Betrieben vorbehalten sein.

<sup>59</sup> Vgl. Kapitel 4.2.

<sup>60</sup> 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 Immobilie 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 Entsorgungsgewerbe	Baugewerbe	KFZ-DL, Groß- und nicht-zentren-relevanter Einzelhandel	Logistik, Lagerei	Forschung, IuM-Dienstleistungen	Unternehmensdienstleistungen	sonstige Dienstleistungen
Klassisches Industriegebiet	42	0	42	0	0	16	0	0	0
Klassisches Gewerbegebiet	0	21	0	21	21	16	5	11	5
Standort für hafenauffines 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.

NIW 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

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.

**Nachfrage von 135-165 ha  
Gewerbegebietsfläche**

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-relevanten Handel, KFZ-Dienstleistungen	Logistik, Lagerei	Information, Medien, Forschung	Unternehmens-bezogene Dienste	Sonstige Dienstleistungen	Insgesamt
<b>Nachfrage</b>										
Min	14,7	22,7	5,6	5,2	23,0	29,5	1,5	12,6	19,8	<b>134,7</b>
Max	18,0	27,7	6,8	6,4	28,1	36,1	1,8	15,4	24,2	<b>164,6</b>
<b>Angebot</b>										
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	10,7	13,3	12,1	15,9	12,0	18,1	5,3	10,4	5,3	<b>103,0</b>
darunter mit ... Aktivierungshemmnis										
geringem	6,9	5,9	7,1	7,3	5,7	7,8	2,8	4,4	2,8	<b>50,8</b>
mittlerem	2,5	5,0	2,5	4,9	5,1	4,3	2,2	3,0	2,2	<b>31,7</b>
hohem	1,3	2,4	2,5	3,7	1,2	5,9	0,3	3,1	0,3	<b>20,6</b>
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	7,3	16,2	3,3	32,4	20,2	12,1	8,7	7,9	8,7	<b>116,8</b>
<b>Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)</b>										
Saldo in ha	-5,7	-11,9	5,9	10,1	-13,6	-14,7	3,7	-3,6	-16,7	<b>-46,6</b>
Saldo in %	-34,6	-47,2	94,4	173,9	-53,2	-44,9	222,0	-25,4	-75,8	<b>-31,1</b>

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 6.1.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen

Wird die geschätzte zukünftige Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen dargestellt und dem Flächenangebot gegenübergestellt, zeigt sich, dass das Flächenangebot für das hafenauffine 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).

**Große Defizite zwischen zu erwartender Nachfrage und Angebot**

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 hafenauffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	Insgesamt
<b>Nachfrage</b>						
Min	25,1	33,9	20,2	42,9	12,6	<b>134,7</b>
Max	30,7	41,4	24,7	52,4	15,4	<b>164,6</b>
<b>Angebot</b>						
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	19,4	45,6	23,4	8,7	5,9	<b>103,0</b>
darunter mit ... Aktivierungshemmnis						
geringem	13,7	19,3	7,9	5,0	4,8	<b>50,8</b>
mittlerem	5,7	20,9	0,4	3,6	1,2	<b>31,7</b>
hohem	0,0	5,5	15,1	0,0	0,0	<b>20,6</b>
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	2,0	43,7	14,8	4,4	51,9	<b>116,8</b>
<b>Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)</b>						
Saldo in ha	-8,5	8,0	0,9	-39,0	-8,0	<b>-46,6</b>
Saldo in %	-30,5	21,2	4,1	-81,8	-57,4	<b>-31,1</b>

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 6.2 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

In einer SWOT<sup>61</sup>-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<sup>62</sup>.

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 Geborenanzahlen 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

<sup>61</sup> **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Bedrohungen/Risiken).

<sup>62</sup> 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 unterdurchschnittlichen Lohnniveaus 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 Hafentflächen) 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 hafenaффines 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 $\frac{3}{4}$ mit einer Autobahnbindung in weniger als 3 km Entfernung	
Flächenreserven für „hafenaффines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung	
Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen größer als 1 ha, $\frac{1}{4}$ 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 „hafenauffines“ 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

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.

### Fiskalische Beurteilung der Gewerbeflächenentwicklung

### 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:** 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:** 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:** Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage wird vollständig befriedigt. Dazu werden Flächen im Bestand wie auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten.
- **Schwerpunktszenario:** Die Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck werden besonders gefördert. Als prosperierende Branchen benötigen diese mehr Flächen als prognostiziert.
- **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.

#### Passivszenario

#### Bestandsszenario

#### Entwicklungsszenario

#### Schwerpunktszenario

#### Fehmarnbeltquerung-Szenario

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.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> 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 überwältzt 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.

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.

**21 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen 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 Aktivierungshemmnis 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 hafenauffines 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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>50,8</b>	<b>-98,9</b>	<b>73.130</b>	<b>25.699</b>	<b>5.075</b>	<b>20.623</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

## 7.2.2 Bestandsszenario

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 hafenauffines Gewerbe und klassische Gewerbegebiete stünden ausreichend zur Verfügung.

**Umsetzung der Nachfrage unabhängig vom Aktivierungsaufwand**

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 hafenauffines 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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-55,5</b>	<b>73.130</b>	<b>52.249</b>	<b>24.874</b>	<b>27.374</b>

\* 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 Gewerbeflächen- nachfrage**

Im Entwicklungsszenario wird die zu erwartende Gewerbeflächenachfrage 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 <sup>64</sup>.

**Tab. 7.2.3: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Entwicklungsszenario**

	Nachfrage in ha*	Angebot insgesamt	Aktivierungs- hemmnis gering	Aktivierungs- hemmnis mittel	Aktivierungs- hemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung und Bereit- stellung (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 hafenaффines 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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-55,5</b>	<b>55,5</b>	<b>73.130</b>	<b>41.530</b>	<b>31.601</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

<sup>64</sup> 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 Flächennach- frage gegenüber der mittleren Prognose	Angebot insgesamt	Aktivie- rungs- hemmnis gering	Aktivie- rungs- hemmnis mittel	Aktivie- rungs- hemmnis 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 hafenauffines 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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>158,2</b>	<b>8,5</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-60,3</b>	<b>60,3</b>	<b>76.716</b>	<b>42.962</b>	<b>33.754</b>

\* 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

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.<sup>65</sup> 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.<sup>66</sup> 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.

**Verbesserung der Standortbedingungen durch eine feste Fehmarnbelt-Querung**

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 hafenauffinen 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.

**33,6 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025**

**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 hafenauffines 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/ Gewerpark	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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>157,8</b>	<b>8,2</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-60,4</b>	<b>60,4</b>	<b>76.592</b>	<b>42.994</b>	<b>33.598</b>

\* 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.

<sup>65</sup> Vgl. Kapitel 2.4.

<sup>66</sup> Vgl. Georg & Ottenströer, Regionomica (2010).

### 7.3 Gegenüberstellung der Szenarien <sup>67</sup>

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 Schwerpunktbereiche 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.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

<sup>67</sup> 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 Haushalten) 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 bearbeitet 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 unterschiedlichen 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 aufweisen:

- Klassisches Gewerbegebiete (43 Flächen mit 79 ha in der Vermarktung),
- Klassische Industriegebiete (8 Flächen mit 13 ha),
- Standorte für hafenauffines 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 hafenauffines 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 flughafenauffiner 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<sup>68</sup>.

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.

<sup>68</sup> 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 berücksichtigende 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 qualitativ hochwertigen 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 Gewerbegebiete 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 Engpassituation 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<sup>69</sup>. 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-

<sup>69</sup> 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 befassen 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 angrenzende 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 Wirtschaftszweig, 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 revolvingierenden 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 <sup>70</sup>

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.

### Vorschläge zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen

- Einige Flächen sind nur über die Kronsfordter Landstraße erschlossen. Die Anbindung dieser Flächen an die Autobahn ist ungünstig. Dieses Vermarktungshemmnis kann durch einen Straßendurchstich von der Wasserfah zur 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

### Genin-Süd/Malmöstraße

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Genin-Süd</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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	-	-

<sup>70</sup> 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 Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Geniner Straße</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Bernsteindreher Weg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gewerbepark am Flughafen</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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	-	-

- Klärung der Nutzungsmöglichkeiten (hafenaffin, klassisches Gewerbe oder Gewerbepark)
- 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

## Fischereihafen/Baggersand

Gewerbeflächen-  
entwicklung Schlutup  
Industriepark Schlutup

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

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Glashüttenweg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gleisdreieck</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	7.530
gering	-	2.571
mittel	-	4.959
hoch	-	-

**Gneversdorferweg**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gneversdorferweg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	2.672	-
gering	-	-
mittel	2.672	-
hoch	-	-

**Herrendamm**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrendamm</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	13.890	-
gering	13.890	-
mittel	-	-
hoch	-	-

- Klärung des Status von knapp 6 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale

Herrenwyk

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrenwyk</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	9.052	-
gering	9.052	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	125.466	-
gering	68.696	-
mittel	56.770	-
hoch	-	-
Standort für hafenauffines 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 Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

Krummeck

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

Lohmühle

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Lohmühle</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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)

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Posner Straße</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	2.056
gering	-	2.056
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenauffines 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

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Padelügger Weg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
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, Innenstadt Nähe und Erschließung

**Rapsacker**

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadt Nähe und Erschließung

- Klärung des Status von knapp 7 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehender Flächenpotenziale **Roggenhorst**
- Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Roggenhorst</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
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	-	-

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Schlutup</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	4.402
gering	-	2.049
mittel	-	2.353
hoch	-	-

**Schlutup**

- Klärung des Status von knapp 8 ha der derzeit nicht in der Vermarktung stehenden Restfläche des ehemaligen Villeroy+Boch-Geländes **Villeroy+Boch**
- Klärung des Status des Geländes der Bundespolizei für eine konzeptionelle Entwicklung der Teerhofsinsel **Teerhofsinsel**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Teerhofsinsel</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Standort für hafenaaffines Gewerbe insgesamt	-	1.615
gering	-	1.615
mittel	-	-
hoch	-	-

**Skandinavienkai**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Skandinavienkai</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	27.370	-
gering	27.370	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenaaffines Gewerbe insgesamt	79.085	-
gering	79.085	-
mittel	-	-
hoch	-	-

**Seelandstraße**

- Klärung des Status von knapp 9 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Seelandstraße</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Standort für hafenaaffines 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%bc+r+das+Fehmarnbelt-Projekt+von+K%c3%bc+ste+zu+K%c3%bc+ste+--+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“



► **Nr. VO/2014/01797**  
**öffentlich**

**Lübeck, 10.07.2014**

## 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
26.08.2014	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
01.09.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
04.09.2014	Jugendhilfeausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.09.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
09.09.2014	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

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

Ergebnis: Zustimmend

Beteiligung mit Bitte um Einbringung fachlicher Belange zur Standortuntersuchung von:

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

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


Ja  
Nein

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

Die Maßnahme ist:


neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:


Nein  
Ja (Anlage 1)

### Begründung:

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

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

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

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

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

#### Zu Beschlusspunkt 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Zu Beschlusspunkt 2:

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

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

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

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

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

**Anlagen:**

Anlage 1: „Lübeck 2030“ - Erläuterungstext

Anlage 2: Übersichtsplan Suchräume

Anlage 3: Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung

Anlage 4: Übersichtplan Nutzungsprioritäten

Senator/in F. - P. Boden

**Vfg.**

1. Vermerk

# Anlage 1

## Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030

# Ausgangslage

Nachfolgend sind die Kernaussagen der vorliegenden Konzepte zusammengestellt:

## Wohnungsmarktkonzept:

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

## Gewerbeflächenentwicklungskonzept:

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

## Thematische Landschaftsplanfortschreibung „Klimawandel in Lübeck“:

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

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

...

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

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

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

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

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

# Methodik

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

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

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

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

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

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

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

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

...

## Schritt 2: Festlegung von Suchräumen

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

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

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

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

### Suchräume Wohnbauflächen:

W 1	Strecknitz - Reetweg
W 2	Kleingärten St. Jürgen
W 3	Johannes-Kepler-Schule
W 4	Kleingärten St. Gertrud
W 5	Falkenstraße
W 6	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 „Standort-eignung“ und „Realisierbarkeit“, um zwischen theoretischer Eignung und praktischer Umsetzbarkeit zu unterscheiden. In den Steckbriefen wurden folgende Kriterien untersucht:

...

## STANDORTEIGNUNG

### Wohnbauflächen:

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

### Gewerbeflächen:

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

## REALISIERBARKEIT

### Wohnbau- und Gewerbeflächen:

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

#### Schritt 4: Bewertung der Standorteigenschaften

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

#### Schritt 5: Festlegung von Nutzungsprioritäten

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

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

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

Kategorie 3 und 4 wurden jene Flächen zugeteilt, die

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

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

# Ergebnis

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




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

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

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

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

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

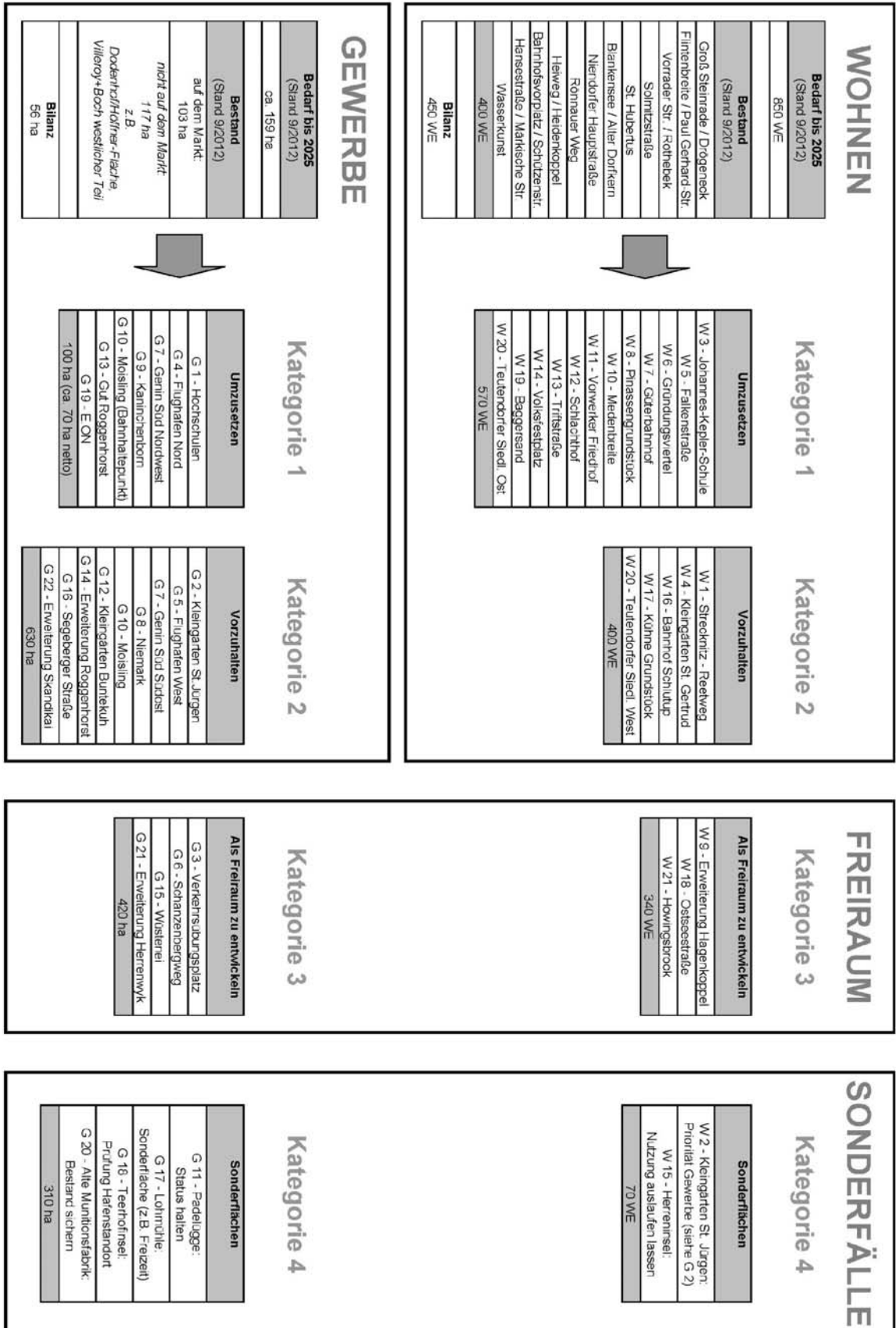
-  hohe Bewertung
-  mittlere Bewertung
-  negative Bewertung

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

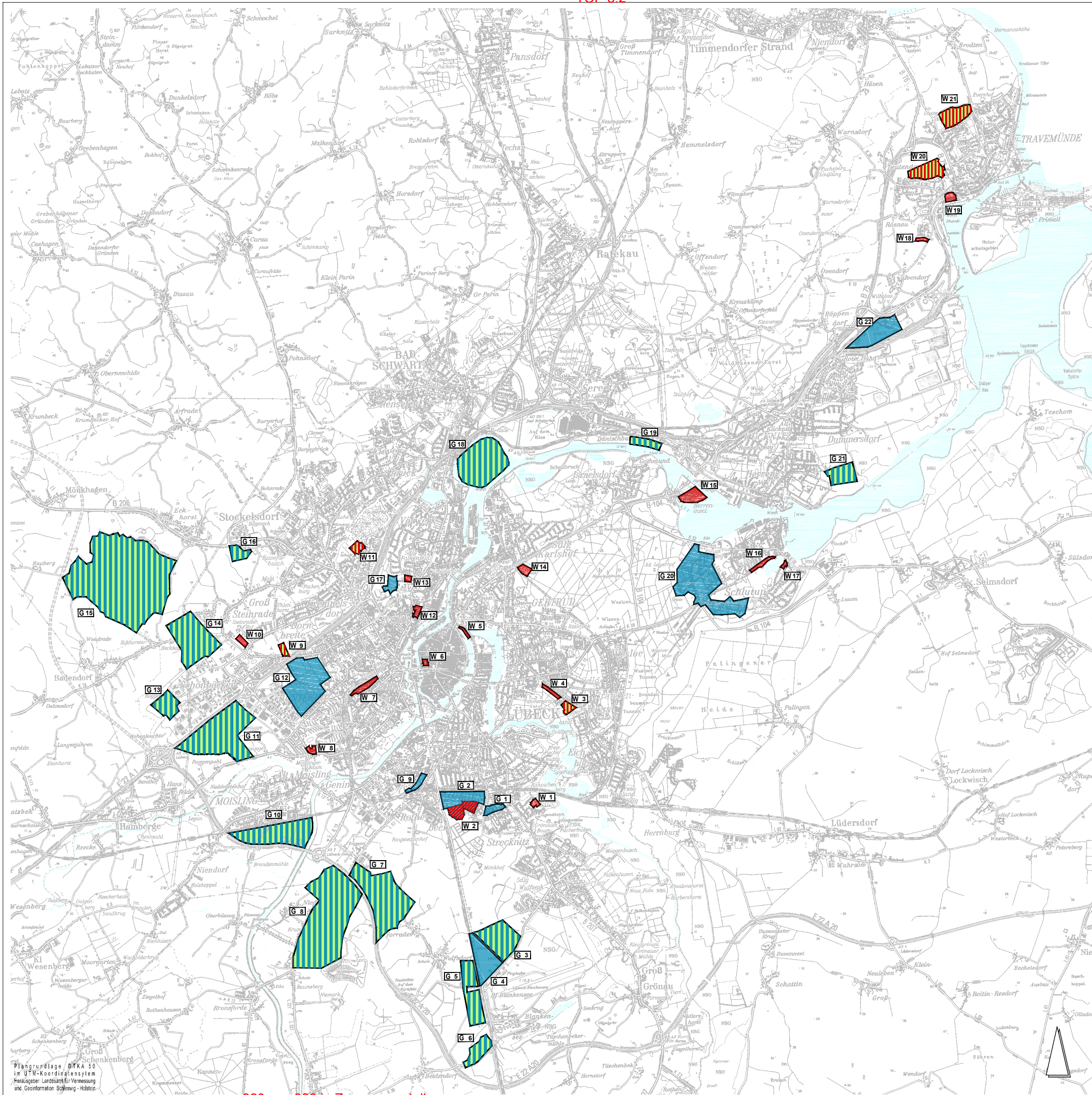
Die siedlungsstrukturelle Lage der Flächen war ein wesentliches Kriterium für die Flächenzuordnung. Bis auf eine Fläche befinden sich alle elf Suchräume für Wohnbauflächen der 1. Kategorie in städtebaulich integrierten Lagen. Bei Gewerbeflächen fällt dies naturgemäß schwerer. Dennoch handelt es sich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

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

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



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

# LÜBECK 2030 SUCHRÄUME



### ZEICHENERKLÄRUNG

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

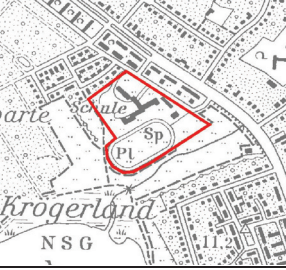
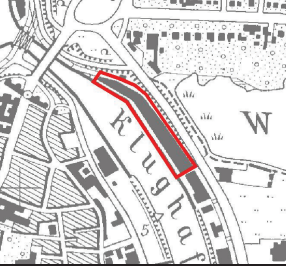
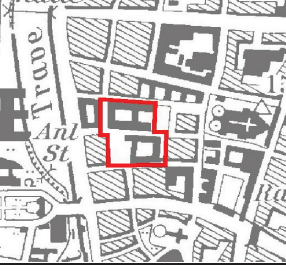
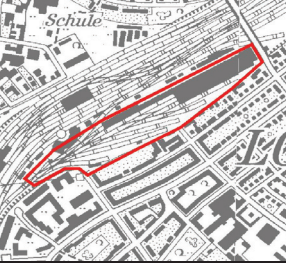
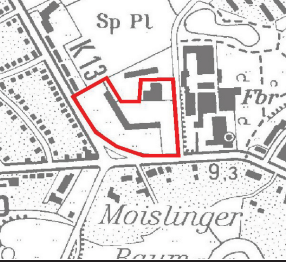
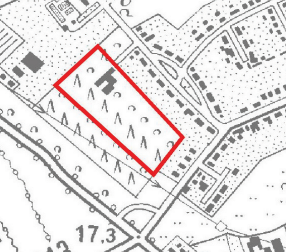
 **FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN**  
 **BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG**

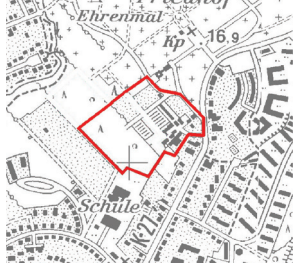
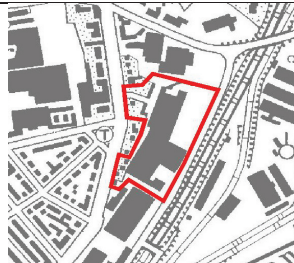
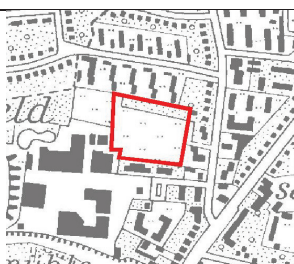
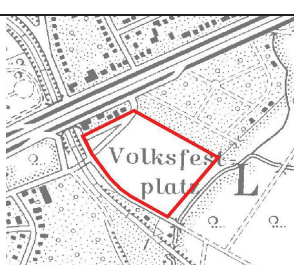

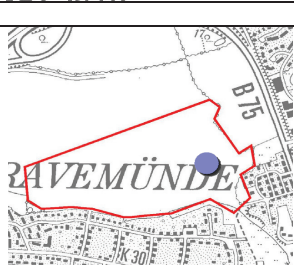
## **Anlage 3**

# **Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung**

# KATEGORIE 1 - Wohnbauflächen

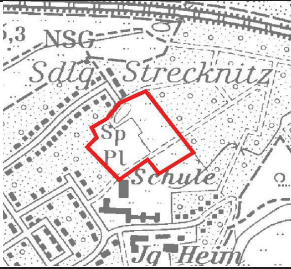
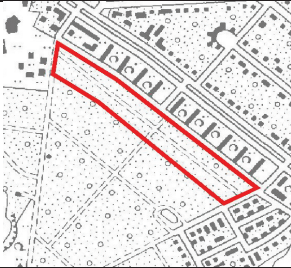


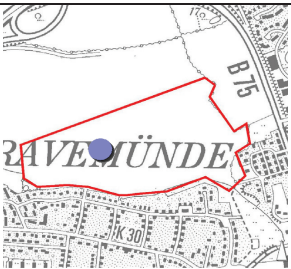
## Als Wohnbaufläche umzusetzen

W 3		<h3>Johannes-Kepler-Schule</h3> <p>Die städtebaulich integrierte Lage und die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet Wakenitz machen den Standort zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Fläche ist für eine gemischt strukturierte Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen (EFH-Bebauung für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen etc.) geeignet.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>5 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 62 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 5		<h3>Falkenstraße</h3> <p>Die Fläche liegt innenstadtnah in attraktiver Lage an der Kanal-Trave mit Blick auf die Altstadt. Bei einer Wohnbebauung muss die Lärmbelastung durch die Falkenstraße berücksichtigt werden. Obwohl keine Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird die Fläche als Leuchtturmprojekt entwickelt.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>2 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: 0 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span></p>
W 6		<h3>Gründungsviertel</h3> <p>Die Bebauung des Gründungsviertels stellt ein herausragendes Vorhaben der "Stadtreparatur" dar und ist entsprechend als Leuchtturmprojekt anzusehen, auch wenn der Anteil an Einfamilienhausbebauung gering ist.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>1 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: 6 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
W 7		<h3>Güterbahnhof</h3> <p>Der innenstadtnahe, integrierte Standort ist verkehrlich und infrastrukturell gut angebunden. Schutzvorkehrungen vor Lärmemissionen sind durch die angrenzende Bahnanlage notwendig. Städtebauliches Ziel ist es, die Fläche für den Ausbau der Grünflächen und des Wegenetzes zur Verbesserung der Naherholungssituation im gesamten Stadtteil St. Lorenz Süd zu nutzen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>6 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 51 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
W 8		<h3>Pinassengrundstück</h3> <p>Der Standort liegt städtebaulich integriert am Rande des Stadtteils Buntekuh. Infrastrukturell ist der Bereich gut erschlossen. Die Fläche bietet die Chance, eine Brachfläche wieder zu nutzen und kostengünstigen Einfamilienhausbau für Familien zu entwickeln - trotz der Lage im wenig nachgefragten Stadtteil Buntekuh.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>3 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 60 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span></p>
W 10		<h3>Medenbreite</h3> <p>Stadträumlich ist die Lage der Fläche am westlichen Ende der Dornbreite als vergleichsweise ungünstig anzusehen. Relativ zu anderen Außenbereichsflächen treten hier jedoch vergleichsweise geringe Restriktionen auf, weshalb eine Realisierbarkeit wahrscheinlich erscheint. Der nördlich angrenzende Freiraum am Landgraben sollte freigehalten oder im Zuge der Umsetzung sogar weitestgehend wiederhergestellt werden.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.</p>	<p>3 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 37 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>

W 11		<h3>Vorwerker Friedhof</h3> <p>Die Fläche liegt am Stadtrand der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der unmittelbar anschließenden Bebauung von Stockelsdorf ist die Fläche siedlungsstrukturell integriert. Die infrastrukturelle Ausstattung ist gut. Für eine Wohnbebauung müsste das Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen werden. Eine ausreichende Grünzäsur zwischen dem Siedlungsgebiet der HL und Stockelsdorf ist sicherzustellen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.</p>	<p>5 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 84 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
W 12		<h3>Schlachthof</h3> <p>Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofes würde einen wertvollen Beitrag zur Konversion einer Brachfläche darstellen. Der Standort ist durch die angrenzenden Nutzungen jedoch stark belastet. Die Entwicklung der Fläche muss eingebettet werden in eine Perspektivplanung mit der angrenzenden Roddenkoppel, um negative Auswirkungen von Gemengelagen abzumildern.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>3 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 40 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span></p>
W 13		<h3>Triftstraße</h3> <p>Als integrierte und unbebaute Brachfläche ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>2 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 38 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
W 14		<h3>Volksfestplatz</h3> <p>Die Fläche ist stadträumlich aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und dem Lauerholz als möglicher Wohnstandort sehr attraktiv. Es werden dafür keine Grünräume in Anspruch genommen. Belastungen ergeben sich durch die Travemünder Allee und die Bahnflächen. Die verkehrliche Erschließung ist nicht unproblematisch. Derzeit steht die Nutzung der Fläche als Festwiese einer Entwicklung entgegen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Sollte ein Alternativstandort für das Volksfest gefunden werden, ist eine Wohnbauentwicklung vorzusehen.</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 72 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 19		<h3>Baggersand</h3> <p>Die Fläche weist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter infrastruktureller Ausstattung auf. Die Wasserlage sowie die Möglichkeit einer Mischung von maritimer, touristischer und wohnlicher Nutzung geben dem Standort interessante Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer attraktiven Wohnqualität. Ein Hochwasserschutz ist erforderlich, Lärmemissionen können durch benachbarte Hafennutzung entstehen. Die Verlegung des Parkplatzes ist notwendig.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 41 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 20		<h3>Neue Teutendorfer Siedl. (östlicher Teil)</h3> <p>Die Fläche dient einer Arrondierung des Siedlungsraums, kollidiert jedoch mit einem Landschaftsschutzgebiet. Trotz der Inanspruchnahme von Außenflächen ist das Gebiet sehr gut infrastrukturell angebunden. Travemünde ist nach Altstadt und St. Jürgen der Stadtteil mit der höchsten Nachfrage - dies ist die einzige Fläche, die in einem dieser Stadtteile für eine Entwicklung im EFH-Segment in Frage kommt.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist im östlichen Teil vorzusehen, im westlichen Teil vorzuhalten.</p>	<p>7 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 81 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>Bilanz</b> Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: <b>572</b></p> <p>Bedarf laut Wohnungsmarkt- konzept bis 2025: <b>450</b></p>			

# KATEGORIE 2 - Wohnbauflächen

Als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

W 1		<h3>Strecknitz - Reetweg</h3> <p>Die Fläche stellt eine städtebauliche Arrondierung in attraktiver Lage dar. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist schwierig. Die Möglichkeiten zum Ausbau der Erschließungsstraßen müssen geprüft werden. Die Verkleinerung oder Verlagerung der Schulsportflächen ist in Aussicht gestellt. Das Veräußerungsinteresse des privaten Eigentümers muss geprüft werden. Die Fläche ist aufgrund Vernässung nicht vollständig bebaubar.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>2 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 29 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 4		<h3>Kleingärten St. Gertrud</h3> <p>Sollten signifikante Leerstände im Kleingartengebiet festgestellt werden, ist eine moderate Wohnbauentwicklung möglich. Mit der nur nordseitig bebauten Sandkrugskoppel ist bereits eine adäquate Erschließung vorhanden - eine weiter nach Süden gehende Erschließung sollte nicht erfolgen. Dadurch werden nicht zuletzt die Folgekosten gemindert. Leerstehende Kleingärten sollten hier aus der Vermietung genommen werden.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>3 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 71 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 16		<h3>Bahnhof Schlutup</h3> <p>Als mögliche Konversion einer (derzeit genutzten) Bahnanlage stellt die Fläche bei Aufgabe der Nutzung durch die gute infrastrukturelle Anbindung und die Wasserlage einen geeigneten Potenzialstandort dar. Für den Stadtteil Schlutup ist derzeit jedoch kein Nachfragedruck festzustellen. Eine Entwicklung sollte bei Nutzungsaufgabe nur erfolgen, wenn sich an dieser Nachfragesituation etwas ändert.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>4 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 87 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
W 17		<h3>Kühne Grundstück</h3> <p>Als Konversion einer Gewerbebrache stellt die Fläche durch die gute infrastrukturelle Anbindung und die Wasserlage einen geeigneten Potenzialstandort dar. Für den Stadtteil Schlutup ist derzeit jedoch kein Nachfragedruck festzustellen, die Fläche befindet sich bereits seit längerem auf dem Markt. Eine Entwicklung sollte als Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes zur Eigenentwicklung des Stadtteils falls möglich erfolgen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>1 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 14 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span></p>
W 20		<h3>Neue Teutendorfer Siedl. (westlicher Teil)</h3> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>15,5 ha brutto</p> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 200 WE</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>Summe</b> Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 401</p>			

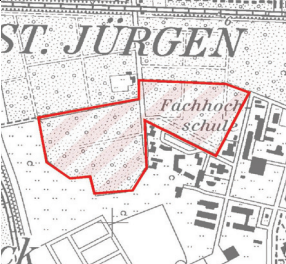







# KATEGORIE 3 - Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

<b>W 9</b>		<h2>Erweiterung Hagenkoppel</h2> <p>Die Fläche stellt einen Eingriff in die Flutgrabenniederung dar und ist infrastrukturell vergleichsweise schlecht angebunden. Städtebauliches Ziel ist es, keine Splittersiedlungen in naturräumlich wertvollen Bereichen entstehen zu lassen, auch wenn eine gute Vermarktung der Fläche zu erwarten ist.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln..</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 46 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<b>W 18</b>		<h2>Ostseestraße</h2> <p>Die Fläche stellt einen Eingriff in den freien Landschaftsraum dar und ist infrastrukturell vergleichsweise schlecht angebunden. Da die Fläche in unmittelbarer Nähe des Skandinavienkais liegt, ist von einer starken Immissionsbelastung auszugehen, weshalb in der Folge Einschränkungen des Hafenbetriebes nicht auszuschließen sind. Daher ist eine Entwicklung des Standortes entschieden abzulehnen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>2 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 27 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
<b>W 21</b>		<h2>Howingsbrook</h2> <p>Die Fläche muss im Zusammenhang mit der Neuen Teutendorfer Siedlung betrachtet werden, da hier vergleichbare Rahmenbedingungen vorliegen. Im Vergleich ist die Fläche jedoch schlechter infrastrukturell angebunden. Die Neue Teutendorfer Siedlung ist daher als Wohnstandort vorzuziehen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die Fläche ist als Freiraum zu entwickeln.</p>	<p>22 ha brutto</p> <hr/> <p>Summe EFH / RH / Stadthäuser: ca. 269 WE</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span></p>
			<p><b>Summe</b> Wohneinheiten Einfamilienhaussegment: 342</p>

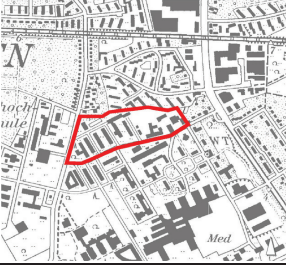


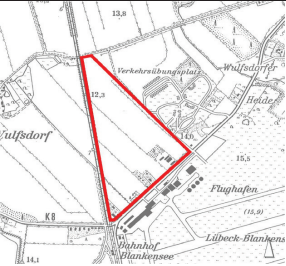


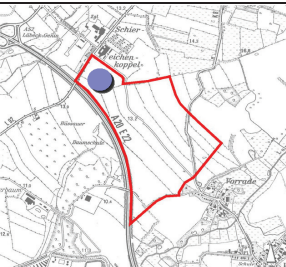


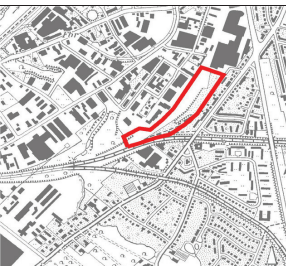


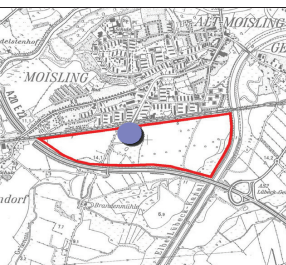


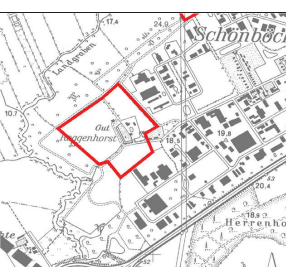


# KATEGORIE 4 - Wohnbauflächen

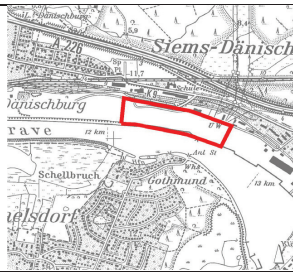
## Sonderfälle

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

# KATEGORIE 1 - Gewerbeflächen

## Als Gewerbefläche umzusetzen

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

G  
19**E.ON**

Die Fläche ist als hochwertiger und/oder hafenaaffiner 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

Gewerbeat:

- Klassisches Gewerbe
- Industrie
- Hafenaaffines Gewerbe
- Höherwertiges Gewerbe

Standorteignung:



Realisierbarkeit:

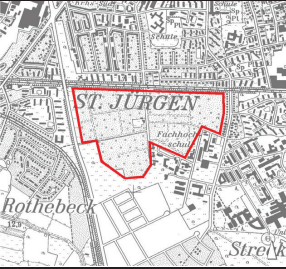
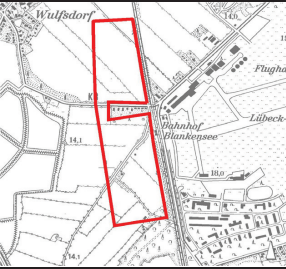
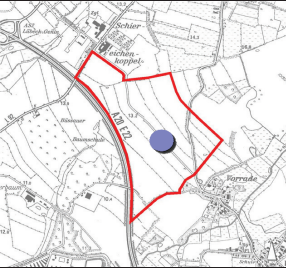
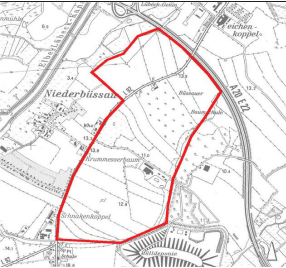
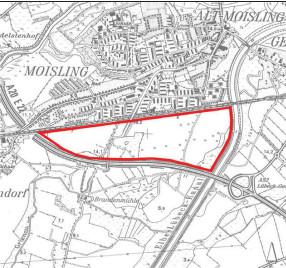
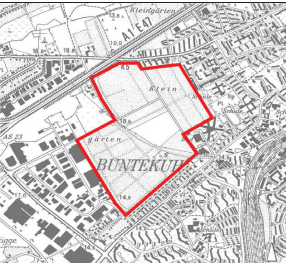
**Bilanz**

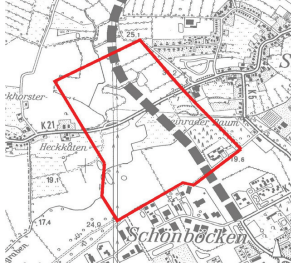
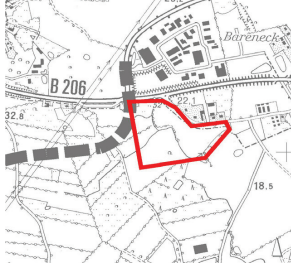
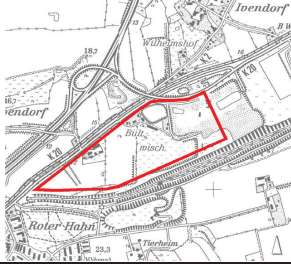
Gesamtfläche brutto: 100 ha

Gesamtfläche netto: **70 ha**Bedarf laut Gewerbeflächenkonzept bis 2025: **56 ha**

# KATEGORIE 2 - Gewerbeflächen

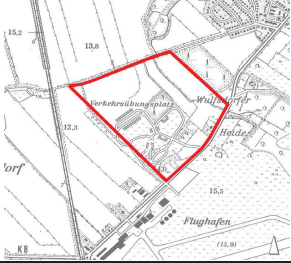
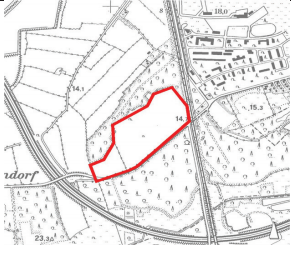
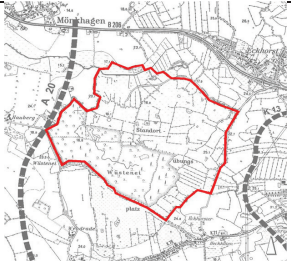
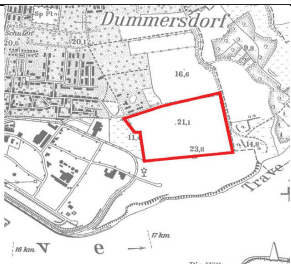
Als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

G 2		<h2>Kleingärten St. Jürgen</h2> <p>Aufgrund ihrer integrierten Lage im Umfeld der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen auf und entspricht in ihrer Eignung der zukünftig großen Nachfrage nach hochwertigen Standorten. Ggf. ist über eine Mischnutzung mit Wohnen nachzudenken. Leerstehende Kleingärten sollten im Umfeld der Hochschule aus der Vermietung genommen werden. Die Fläche kann nur langfristig und mit Sicherheit nicht vollständig entwickelt werden.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Größe nicht bezifferbar</p> <p>Gewerbearbeitung: - Höherwertiges Gewerbe - Wissenschaft - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span></p>
G 5		<h2>Flughafen West</h2> <p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Sie ermöglicht eine sukzessive Entwicklung von Bauabschnitten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Flughafengebäuden und Bahnhaltepunkt befinden. Da eine Entwicklung westlich der Bahntrasse im Sinne des Freiraumschutzes nicht anzustreben ist, sollte Fläche 4 prioritär behandelt werden.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>42 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitung: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span></p>
G 7		<h2>Genin Süd (südöstlicher Teil)</h2> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>ca. 84 ha brutto</p>
G 8		<h2>Niemark</h2> <p>Eine Realisierung der Fläche ist aus Gründen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden mittelfristig nicht zu befürworten. Da eine Realisierbarkeit gegeben scheint, sollte die Fläche jedoch weiterhin im Fokus einer Gewerbeentwicklung stehen. Die Knicks und Niederungsflächen sind dabei weitgehend zu erhalten.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>194 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitung: - Klassisches Gewerbe - Industrie</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
G 10		<h2>Moisling</h2> <p>siehe "zu entwickelnde Flächen"</p>	<p>63 ha brutto</p> <p>Gewerbearbeitung: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk</p> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
G 12		<h2>Kleingärten Buntekuh</h2> <p>Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst. Darüber hinaus stellt er einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Eine vollständige Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Kleingartennutzung kaum möglich und angesichts des Grünflächenmangels im Stadtteil unangemessen. Leerstehende Kleingärten sollten im westlichen Bereich aus der Vermietung genommen werden, um eine sukzessive Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche kann nur langfristig entwickelt werden.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist in Teilen als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Größe nicht bezifferbar</p> <p>Gewerbearbeitung: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort</p> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span></p>

G 14		<h3>Erweiterung Roggenhorst</h3> <p>Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage geeignet, die Nachfrage nach Standorten an der A 1 zu befriedigen, trägt jedoch stark zur Zersiedelung der Landschaft bei. Dorfstrukturen (Groß Steinrade, Badendorf) sowie die Landgrabenniederung sind freizuhalten. Eine Erschließung von der K 13 ist nicht möglich.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Eine gewerbliche Entwicklung der Gesamtfläche ist abzulehnen. Sie ist aufgrund der Lagegunst dennoch vorzuhalten, da Teilflächen unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Anforderungen entwickelt werden können, sofern die Erschließung möglich ist.</p>	75 ha brutto
		<p><b>Gewerbearbeitung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Industrie</li> </ul> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: red;">⊖</span></p>	
G 16		<h3>Segeberger Straße</h3> <p>Die Fläche ist an A 1 und A 20 angebunden und trotz der Stadtrandlage als Arrondierung zu bewerten. Um Konflikte mit der Gemeinde Stocklesdorf zu vermeiden, ist eine interkommunale Kooperation sinnvoll. Ein interkommunales Gewerbegebiet wurde in diesem Bereich bereits im Jahr 2005 angedacht, aber nicht realisiert. Wie bei Fläche 14 ist auch hier eine Realisierung schwierig, da nicht von der K 13 erschlossen werden kann. Die Knicks sind weitgehend zu erhalten.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	10 ha brutto
		<p><b>Gewerbearbeitung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Handwerk</li> </ul> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>	
G 22		<h3>Erweiterung Skandinavienkai</h3> <p>Da es sich um einen durch Kiesabbau vorbelasteten Standort handelt, der von Verkehrsachsen mit großer Barrierewirkung umgeben ist, kommt eine gewerbliche Nutzung in Frage. Da zahlreiche Hemmnisse bei der Flächenentwicklung bestehen und im Umfeld des Skandinavienkais zahlreiche freie Gewerbeflächen vorhanden sind, kommt eine Flächenentwicklung eher langfristig in Frage.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	41 ha brutto
		<p><b>Gewerbearbeitung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Industrie</li> <li>- Hafenauffines Gewerbe</li> </ul> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>	
			<p><b>Summe:</b></p> <p>510 ha (+ 116 ha Kleingärten)</p>

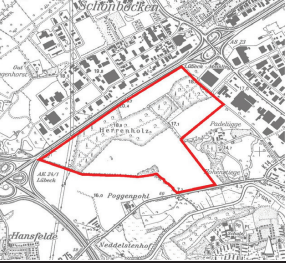
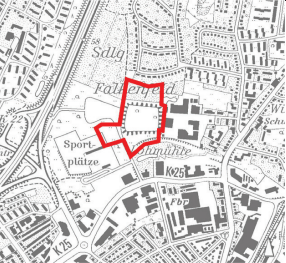
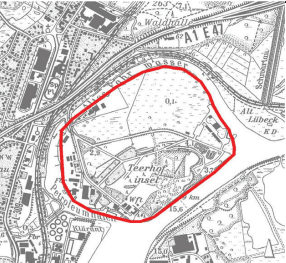
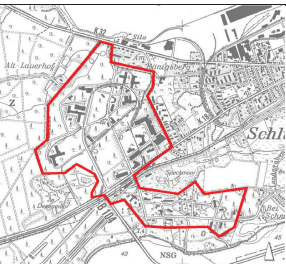
# KATEGORIE 3 - Gewerbeflächen

## Als Gewerbefläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

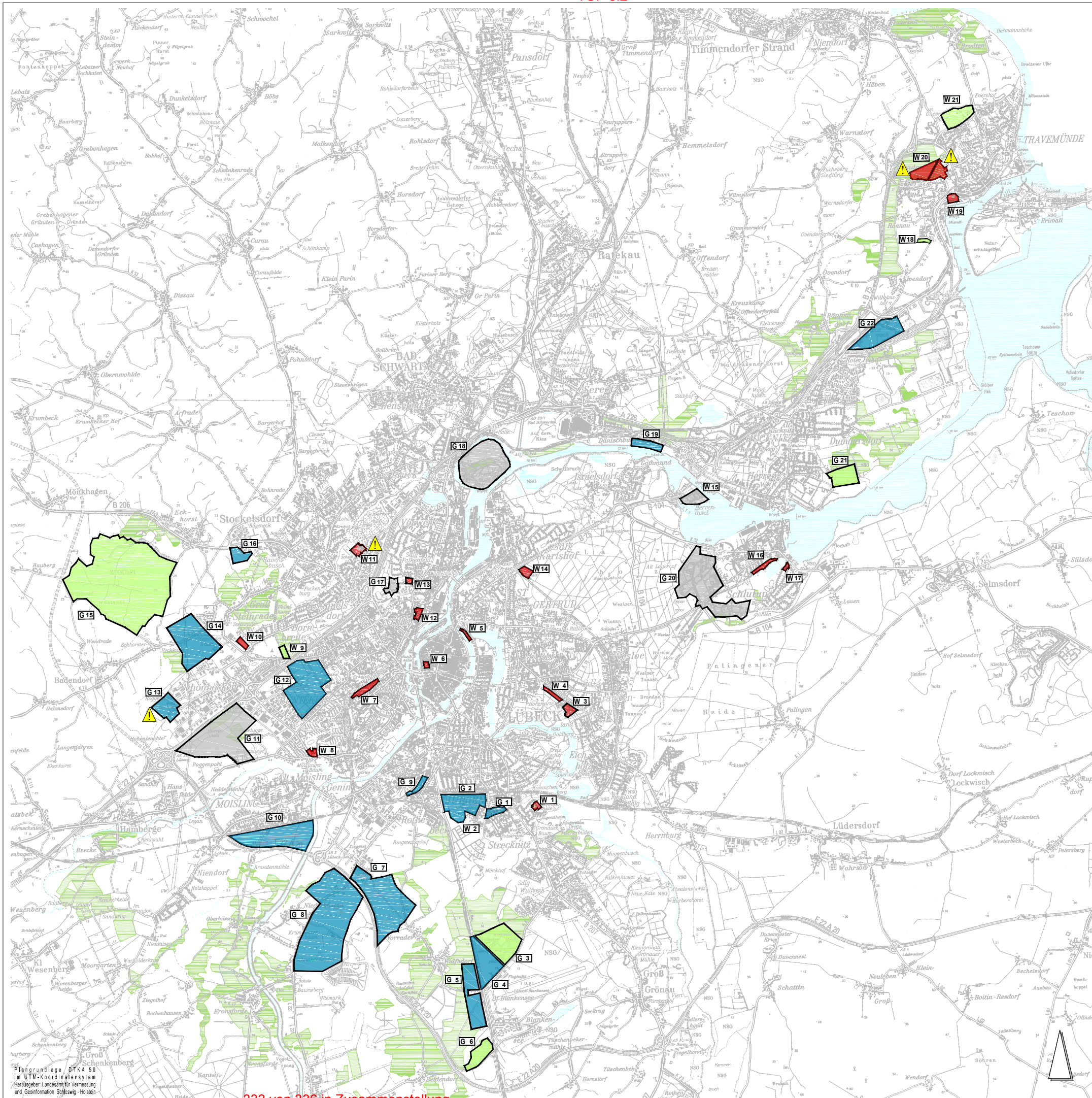
<p><b>G 3</b></p> 	<p><b>Verkehrsübungsplatz</b></p> <p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Die Fläche weist aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage und naturschutzrechtlichen Restriktionen jedoch eine geringere Entwicklungspriorität als Flächen 4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

# KATEGORIE 4 - Gewerbeflächen







## Sonderfälle


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

# LÜBECK 2030 NUTZUNGSPRIORITÄTEN



### ZEICHENERKLÄRUNG

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

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



► **Nr. VO/2014/02212**  
**öffentlich**

Lübeck, 10.12.2014

## Vorlage

**Verantwortliche Bereiche:**  
**2.000 - Fachbereichsleitung**

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

## Annahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung für den "Lübecker Eiszauber"

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.12.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.01.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
27.01.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.01.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Geldspende in Höhe von 25.000,00 EUR der Possehl-Stiftung für die Realisierung des „Lübecker Eiszaubers“ auf dem Rathausmarkt in der Zeit vom 16.01. – 22.02.2015 wird angenommen.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 – Haushalt und Steuerung –  
 Ergebnis: Zustimmend

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

Ja  
 Nein  
 Es handelt sich lediglich um die Annahme einer Spende

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch: § 76 Abs. 4 GO

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

### Begründung:

Mit dem „Lübecker Eiszauber“ wird wieder ein attraktiver Besuchermagnet umgesetzt, der die Altstadtinsel in einer frequenzschwachen Zeit belebt und für Familien ein tolles Ausflugsziel unter freiem Himmel schafft. Durch die Förderung der Possehl-Stiftung in Höhe von 25.000,00 EUR ist die Realisierung dieses Besuchermagneten möglich.

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 25.000,00 Euro erreicht die Spendensumme der Possehl-Stiftung im Jahr 2014 einen Gesamtwert von 7.232.709,99 Euro. Im Zuge des Mehrfachspendenverfahrens ist die Bürgerschaft nach der am 21.03.2013 von ihr beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme dieser Einzelspende über 25.000,00 Euro zuständig.**

**Anlagen:**

keine

Senator/in Sven Schindler

► Nr. VO/2014/01327  
öffentlich

Lübeck, 05.02.2014

## Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:  
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Jan Ehrich (E-Mail: jan.ehrich@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 107)

### AM Dr. Burkhard Eymer: Jährliches Hansefestival

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

#### **Antrag:**

Die Verwaltung wird gebeten, bis zur Bürgerschaftssitzung im Juni 2014 ein Konzept für die Ausschreibung eines zwei- oder dreitägigen regionalen Hansefestivals zu erarbeiten und dem zuständigen Gremium zur Abstimmung vorzulegen.

Das Hansefestival sollte jährlich zwischen Ostern und Pfingsten stattfinden, das kulturelle Leben Lübecks bereichern und ab 2015 auf das Europäische Hansemuseum und die wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung der Stadt als Königin der Hanse während dieser prägenden Zeit hinweisen.

Gleichzeitig soll es in Kontinuität zu dem Internationalen Hansetag stehen, der 2014 in der Hansestadt Lübeck stattfindet, dessen Aktivitäten fortführen und die touristischen und medialen Effekte nutzen. Dabei muss die Nachhaltigkeit der Veranstaltung gewährleistet werden.

Finanzielle Belastungen der Hansestadt Lübeck sind auszuschließen.

#### **Begründung:**

Erfolgt mündlich.

#### **Anlagen :**

-

Ausschussmitglied