

IHK zu Lübeck | Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

Hansestadt Lübeck  
FB 5 – Planen und Bauen  
Herrn Senator Franz-Peter Boden  
Mühlendamm 12  
23539 Lübeck

## Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner:  
**Rüdiger Schacht**  
Telefon:  
**0451 6006-183**  
Telefax:  
**0451 6006-4183**  
E-Mail:  
**[schacht@ihk-luebeck.de](mailto:schacht@ihk-luebeck.de)**

19. Dezember 2014

## „Lübeck 2030“ – Anregungen und Hinweise aus Sicht der Wirtschaft

Sehr geehrter Herr Senator Boden,

in der Sitzung des Koordinierungskreises Wirtschaft der Hansestadt Lübeck am 26. August 2014 wurde die IHK zu Lübeck mündlich darum gebeten, Anregungen und Hinweise zum Entwicklungskonzept „Lübeck 2030“ zu geben. Die IHK zu Lübeck hat daraufhin in Abstimmung mit dem IHK-Wirtschaftsbeirat die nachfolgende Stellungnahme erarbeitet.

### Verfahren

Dem Konzept „Lübeck 2030“ liegen mehrere Studien, Konzepte und Gutachten zu Grunde, an deren Entwicklung die IHK zu Lübeck beteiligt war. Insbesondere in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept haben wir uns gemeinsam mit anderen städtischen Akteuren u.a. über mehrere Workshops intensiv eingebracht.

Die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 28. Februar 2013 beschlossen, einen Abgleich dieser Gutachten und Studien vorzunehmen, um Schnittmengen und Konfliktpotenziale untereinander aufzuzeigen. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht sinnvoll und wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Die weitgehend separat erstellten Studien weisen eine hohe Qualität auf und haben das Potenzial, den roten Faden für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren zu bilden. Die Stadt steht nun in der Verantwortung, diese Ergebnisse zu nutzen und zur Umsetzung zu bringen. Wichtig ist jedoch, dass „Lübeck 2030“ im Ergebnis nicht den „kleinsten gemeinsamen Nenner“ abbildet, sondern die wesentlichen Leitlinien, Prioritäten und Empfehlungen der einzelnen Konzepte herausarbeitet.

### Monitoring

Die Perspektive von „Lübeck 2030“ geht über die Prognosehorizonte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und des Wohnungsmarktkonzeptes (bis 2025) hinaus. Die jeweiligen Prognosen wurden laut Angaben der Verwaltung mit einem „geringfügigen Puffer“ hochgerechnet, um die Entwicklungen bis zum Jahr 2030 abzubilden. Dieses Auseinanderfallen der Prognosehorizonte halten wir methodisch für unglücklich.

Im Zeitraum 2020 bis 2030 erwarten wir neue Impulse insbesondere durch die Eröffnung der festen Fehmarnbelt-Querung, die ihre volle Wirkung erst nach 2025 entfalten wird.



Gleichzeitig können der Weiterbau der Autobahn A20 mit neuer Elbquerung westlich von Hamburg sowie die gute Lage in der Metropolregion Hamburg weitere Potenziale wecken. Verbindliche Aussagen zu den qualitativen und quantitativen Auswirkungen sind schwer. Dennoch sind wir davon überzeugt, dass durch ein attraktives und vielfältiges Gewerbeflächenangebot der Fokus von Unternehmen und Investoren auf die Hansestadt gelenkt werden kann. So wäre auch eine ambitioniertere Entwicklung denkbar, als dies in den Prognosen dargestellt ist.

Gleiches gilt auch für die Entwicklung des Wohnungsbaus. Lübeck besitzt durch die Nähe zu Hamburg sowie den Erholungsorten der Ostsee eine hohe Attraktivität, die sich durch den Ausbau des SPNV in den kommenden Jahren (Ausbau der S-Bahn „S4“) weiter verbessern wird. Damit wird Lübeck künftig für Fach- und Führungskräfte sowie Pendler in der Metropolregion Hamburg noch interessanter. So sollte das qualitative Wohnraumangebot der Hansestadt insbesondere im Hinblick auf die Wünsche von Singles und jungen Familien kontinuierlich beobachtet werden.

Wir befürworten daher die Überlegungen, „Lübeck 2030“ durch ein fortlaufendes Monitoring zu begleiten, um die tatsächliche Entwicklung von heute an mit den Prognosen abzugleichen, und die Prognosedaten ggf. fortzuschreiben.

### **Herausforderung Feste Fehmarnbelt-Querung**

Die wirtschaftliche Entwicklung Lübecks wird in den kommenden Jahren insbesondere durch den Bau der festen Fehmarnbelt-Querung (FFBQ) eine neue Dynamik erhalten, sofern Lübeck seine Standortvorteile durch ein attraktives Gewerbeflächenangebot untermauert.

Wir erwarten, dass nach der Fertigstellung ein Teil der heutigen Verkehrsleistungen von der Jütland-Route auf den Fehmarnbelt-Korridor verlagert wird, da sich die Transportzeiten im Vergleich deutlich reduzieren. Durch die Verbesserung der Schienen-Hinterlandanbindungen auf dänischer und deutscher Seite erwarten wir darüber hinaus eine Verlagerung von Transportmengen von der Straße auf die Schiene. Gleichzeitig erhält der Fehmarnbelt-Korridor durch die verbesserte Infrastruktur neue Impulse für die Ansiedlung von Unternehmen.

Lübeck besitzt im Fehmarnbelt-Korridor durch die Anbindung über Straße, Schiene, See- und Luftverkehr eine besondere Lagegunst, die zwischen Hamburg und Kopenhagen einzigartig ist. Sie bietet ideale Voraussetzungen, um die Verkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien zu brechen, und insbesondere mit den Lübecker Häfen zu vernetzen. Eine Voraussetzung dafür ist ein attraktives Gewerbeflächen-Angebot in unmittelbarer Nähe der Verkehrswege – insbesondere an der Bahnstrecke und den Autobahnen. Der vorliegende Entwurf von „Lübeck 2030“ greift diesen Aspekt im Ansatz auf, in dem er Nutzungsprioritäten für Gewerbe in Nähe der Autobahnen definiert. Es sollte jedoch geprüft werden, ob der Gewerbeflächenbestand sowie die Suchräume an der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck (-Skandinavienkai) -Puttgarden für künftige Entwicklungen ausreichend sind. Aus unserer Sicht wäre es in diesem Zusammenhang sinnvoll, den Status der Sonderflächen (insbesondere „Padelügger Weg“ und „Teerhofsinsel“) kurzfristig zu klären.

### **Interkommunaler Ansatz**

Immer dann, wenn Kommunen keine geeigneten Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung haben, kann die interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden ein Instrument sein, um gemeinsam geeignete Flächen auszuweisen, zu entwickeln und zu vermarkten.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Lübeck mehrere Ansätze für solch eine interkommunale Zusammenarbeit verfolgt, die jedoch bisher nicht zu konkreten Projekten



geführt haben. „Lübeck 2030“ greift dieses Thema nicht mehr auf. Auch wenn es kurzfristig vielleicht keinen Bedarf für Lübeck gibt, glauben wir, dass dieses Thema für die Zukunft nicht aus den Augen verloren werden darf. Gerade die attraktiven Lagen entlang der Verkehrsinfrastruktur sind begrenzt, so dass hier eine mögliche Flächenknappheit durch die Kooperation mit dem Umland ausgeglichen werden könnte. Wir regen an, zeitnah die Kooperationsvereinbarungen mit dem Umland in diesem Sinne weiter zu entwickeln.

### **Nutzungsänderungen im Bestand**

Eine – nicht Lübeck-spezifische – Rahmenbedingung ist, dass im Zuge der Stadtentwicklung innenstadt-nahe Industrie- und Gewerbeflächen anderen Nutzungen zugeführt werden. Teilweise genügen Flächen den heutigen Anforderungen der Unternehmen nicht mehr (Lage, bestehende Bausubstanz, Einschränkungen durch benachbarte Nutzungen). Teilweise werden insbesondere die Altstadt-nahen Gewerbeflächen zunehmend als Wohnstandort attraktiv (Beispiele: Falkenstraße, Nördliche Wallhalbinsel).

Mit dieser Entwicklung gehen nicht nur Gewerbeflächen verloren, sondern sie setzt häufig auch die am Standort verbliebenen Unternehmen vor neue Herausforderungen, wenn in der Umgebung neue Wohnbebauung entsteht. Dies kann in einzelnen Fällen sogar dazu führen, dass Unternehmen sich grundsätzlich die Standortfrage stellen.

Diese Nutzungsänderungen müssen daher Bestandteil des geplanten Monitorings werden, um rechtzeitig mögliche Konflikte und ggf. zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe zu erkennen.

### **Flexible Ansiedlungsmöglichkeiten**

Ein vielfältiges Gewerbeflächen- und Wohnraumangebot trägt maßgeblich zur Attraktivität eines Standortes bei. Wir begrüßen daher, dass „Lübeck 2030“ deutlich größere Suchräume ausweist, als die in den eher zurückhaltenden Prognosen errechnete Nachfrage. Auf diese Weise kann bei konkreten Ansiedlungswünschen flexibel – und vor allem kurzfristig – reagiert werden.

Mit dem Beschluss des Konzeptes „Lübeck 2030“ durch die Bürgerschaft wird das Konzept verwaltungsintern verbindlich, und die Inhalte sollen bei nachfolgenden Verfahren – insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (F-Plan) – berücksichtigt werden. Diese Stellungnahme kann nur erste, allgemein gehaltene Hinweise geben. Gerne bringen wir uns in das weitere Verfahren ein und freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Braatz  
Stellv. Geschäftsbereichsleiter



**Vfg.**

1. Vermerk

**Bindungswirkung des Konzeptes „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“**

Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen ein Beschluss der Bürgerschaft über das Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ („Lübeck 2030“) auf die Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen hat.

Ein Beschluss über das Konzept „Lübeck 2030“ hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und damit auf die Genehmigung baulicher Anlagen. Es schafft weder Baurecht, noch verhindert es die Bebauung eines Grundstückes, wenn sie im Widerspruch zu ihm steht.

1.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben beurteilt sich nach den §§ 29 bis 38 BauGB. Abgesehen von Flächen, die nach § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen, bestimmt sich die Zulässigkeit einer Nutzung allein danach, ob sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§ 30 BauGB), ob sie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB verwirklicht werden soll oder ob sie – wenn weder das eine noch das andere der Fall ist – gewissermaßen automatisch dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

Die Steuerung der baulichen Nutzung von Flächen erfolgt fast ausschließlich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, in dem für sie nach dem BauGB vorgesehenen Verfahren. Es findet seinen Abschluss darin, dass ein Bebauungsplan von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen wird. Nur eine so erfolgte Bauleitplanung regelt die Zulässigkeit von Vorhaben verbindlich. Fehler im Verfahren führen grundsätzlich zur Nichtigkeit einer Planung.

Gibt es keine Regelung durch einen Bebauungsplan, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den objektiven Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB. Da bei der Anwendung dieser Vorschriften grundsätzlich kein Ermessen besteht, hat ein Konzept wie „Lübeck 2030“ auch nicht auf diesem Wege Einfluss auf eine Entscheidung.

Die bauliche Entwicklung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet. Er besitzt keine verbindliche und rechtsgestaltende Wirkung, indem er Baurecht schafft. Allenfalls führt er im Außenbereich zu der Unzulässigkeit einer bestimmten Bebauung (vgl. z.B. § 35 Abs.3 Nr.1 BauGB). Auch der Flächennutzungsplan ist in dem dafür in den §§ 1 – 7 BauGB vorgesehenen Verfahren zu erlassen. Er kann nicht durch informelle Konzepte wie die „Lübeck 2030“ ersetzt werden.

2.

Das Konzept „Lübeck 2030“ versucht unterschiedliche Nutzungsvorstellungen für Flächen vorab abzustimmen und zu klären. Es schlägt dazu für Einzelflächen den Vorrang bestimmter Nutzungen vor. Sollte die Bürgerschaft es beschließen, bringt sie damit ihren grundsätzlichen Willen zum Ausdruck, unter welchen Vorgaben die dort genannten Flächen entwickelt werden sollen bzw. auf welchen Flächen nach ihrer Auffassung eine bauliche Entwicklung unterbleiben soll.

Da es weder als Satzung beschlossen wird, noch im vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen ist, besitzt es nach dem oben Dargestellten keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung.

Es besitzt aber eine interne Bindungswirkung als Vorgabe an die Verwaltung.

Es entscheidet im Vorfeld einer Bauleitplanung grundsätzlich die Diskussion über die bauliche Nutzung (oder Nichtnutzung) einzelner Flächen. Das schließt es aber nicht aus, dass im Rahmen einer Bauleitplanung festgestellt wird, dass bestimmte Flächen nicht, teilweise oder anders als dort vorgesehen, entwickelt werden. Diese planerische Freiheit kann und darf sich die HL nicht nehmen, da eine Planung ansonsten abwägungsfehlerhaft und in aller Regel nichtig wäre.

Das Konzept „Lübeck 2030“ stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Solche informellen städtebaulichen Planungen sind, wenn sie von der Gemeinde beschlossen wurden, als ein Belang im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung öffentlicher und privater Belange zu berücksichtigen. Aus diesem Grund verstärkt sich das Gewicht der im Konzept erfolgten Vorauswahl von Nutzungszuweisungen. Sie kann aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden, wenn ihr gewichtigere Belange entgegenstehen.

Wolfgang Rojahn

2. z.d.A.