



► **Nr. VO/2015/02785**  
**öffentlich**

Lübeck, 03.06.2015

## Antwort

**Verantwortliche Bereiche:**  
2.020 - Fachbereichs-Controlling

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

## Antwort der HL und des Koordinierungsbüros Wirtschaft in Lübeck GmbH (KWL) zu Anfrage von BM Andreas Zander zur "IBG Ansiedlung" VO/2015/02750

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.07.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Aus welchen Gründen ist

1. aus Sicht der Stadt die Ansiedlung der Fertigungsstelle für E-Autos durch die Firma IBG gescheitert?
2. aus Sicht der KWL die Ansiedlung der Fertigungsstelle für E-Autos durch die Firma IBG gescheitert? (Stellungnahme der KWL)
3. Wann und mit welchem Ergebnis ist das Thema in der „Immo-Runde“ beim Bürgermeister behandelt worden? (Bitte um Vorlage der Protokollauszüge)

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

FB 5 Stadtplanung - Stellungnahme

Ergebnis:

KWL GmbH – Stellungnahme

2.280 Liegenschaften – Stellungnahme u. Protokollauszüge

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

- Ja  
 Nein

Begründung: keine kinder- u. jugendlichen relevanten Inhalte

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Antwort:**

Frage 1 – Stellungnahme des FB 5 Stadtplanung und Bauordnung (Anlage 1)

Frage 2 – Stellungnahme der KWL (Anlage 2)

Frage 3 – Stellungnahme u. Protokollauszüge der Liegenschaften (Anlage 3)

**Anlagen :**

Anlage 1 – Stellungnahme FB 5

Anlage 2 – Stellungnahme KWL GmbH

Anlage 3 – Stellungnahme u. Protokollauszüge 2.280

Senator Sven Schindler

**Frage von Herrn Zander:**

Aus welchen Gründen ist

1. aus Sicht der Stadt die Ansiedlung der Fertigungsstelle für E-Autos durch die Firma IBG gescheitert?

**Antwort:**

Der geltende Bebauungsplan 27.53.00 – Dänischburg / Schäferkamp – von 1998 weist auf den Flächen ein Gewerbegebiet aus. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewerblicher Betriebe.

Das von der IBG gewünschte Projekt „Technologiepark Dänischburg“ sieht neben der gewerblichen Nutzung die Errichtung von frei vermarktbar Wohnungen entlang der Uferkante zur Trave vor. Gemäß § 8 BauNVO können im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Die Ansiedlung einer allgemeinen Wohnnutzung kann daher nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden.

An die oben genannten Flächen schließt das Flora Fauna Habitat-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (FFH-Gebiet) an. Um die Verträglichkeit des Projektes, bestehend aus Gewerbe- und Wohnnutzungen, mit den Zielen des FFH-Gebietes im Vorfeld abzu prüfen, wurden eine Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung sowie eine FFH-Verträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Nach Rücksprache und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde nimmt die UNB wie folgt Stellung: Nach abschließender Beurteilung des oben genannten Gutachtens kommt die Untere Naturschutzbehörde zu dem Schluss, dass die FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in der FFH-Verträglichkeitsstudie nicht zweifelsfrei nachgewiesen wird. Angesichts der strengen Beurteilungsmaßstäbe, die die EU-Kommission bei der Beurteilung der FFH-Verträglichkeit des IKEA-Bistros angelegt hat, geht die UNB davon aus, dass das Projekt Technologiepark Dänischburg in dieser Form nicht FFH-verträglich und somit unzulässig ist.

Insofern besteht unter Berücksichtigung des geltenden FFH-Rechts gegenwärtig kein Spielraum für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Zulässigkeit allgemeiner Wohnnutzungen unmittelbar am Traveufer ermöglicht.

Aufgrund der nicht möglichen Realisierung, der von IBG geplanten Wohnnutzungen, hat das Unternehmen vermutlich Abstand von der Umsetzung des Gesamtvorhabens „Technologiepark Dänischburg“ genommen.

**Stellungnahme der KWL GmbH zur**

**Anfrage von BM Andreas Zander zur IBG Ansiedlung**

**Anfrage:**

Aus welchen Gründen ist aus Sicht der KWL die Ansiedlung der Fertigungsstelle für E-Autos durch die Firma IBG gescheitert?

„Das Vorhaben der IBG, im Gewerbegebiet Lübeck-Dänischburg einen Produktionsstandort für Elektroautomobile zu etablieren, wurde dadurch erschwert, dass neben der Errichtung von entsprechenden Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung auch eine wohnungswirtschaftliche Nutzung in nicht unerheblichem Umfang (6000 m<sup>2</sup> BGF) realisiert werden sollte. Für diese Art der (Misch)Nutzung wäre ein Bebauungsplanverfahren notwendig gewesen. Das bestehende Baurecht weist eine GE-Nutzung aus. In Gewerbegebieten ist lediglich eine untergeordnete Wohnnutzung (z.B. für Hausmeister oder Werkleiter) zulässig.

Aufgrund des bestehenden Baurechtes (GE) hätte die Fa. IBG ohne weiteres mit dem Bau der gewerblichen Gebäudeeinrichtungen beginnen können. Zwischen der Bauverwaltung, KWL und dem Investor wurde vereinbart, dass IBG entsprechende Bauanträge für die unkritische gewerbliche Nutzung stellen und parallel ein B-Plan-Verfahren in Gang gesetzt werden sollte, um die Mischnutzung auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen. Die KWL GmbH hat angeboten, das Unternehmen auf diesem Weg zu begleiten und zu unterstützen. Die Fa. IBG hat dieses Angebot nicht angenommen und ist stattdessen vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Über die (wahren) Hintergründe, die zum Rücktritt geführt haben, kann nur gemutmaßt werden. Vermutlich sollte die Wohnnutzung einen wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Grundlagen für den Business-Plan abbilden. Aufgrund der Herausforderungen des B-Planverfahrens (Wohnen vs. Gewerbe sowie naturschutzrechtliche Bedenken wegen des angrenzenden FFH-Gebietes) wurden die Chancen der Realisierung als gering bewertet.

Möglicherweise spielen aber auch unternehmensspezifische Gründe eine Rolle, die im Verantwortungsbereich des Investors liegen. Trotz mehrerer Anläufe konnten nach dem Kenntnisstand der KWL keine Kooperationspartner gefunden werden, die für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes unabdingbar sind. Der Wettbewerb im Bereich der Produktion von Elektrofahrzeugen ist außerordentlich hart umkämpft. Bislang wird dieser Markt von den Großkonzernen der Automobilindustrie dominiert. Mittelständisch geprägte Unternehmen haben dagegen kaum etwas entgegen zu setzen“.

Antwort zur Anfrage von Herrn Zander V0/2015/02750

Zur Frage 3

Die mögliche Ansiedlung der IBG auf den vorhandenen Gewerbeflächen in Lübeck Dänischburg wurde erstmalig im Rahmen der Immobilienrunde am 12.12.2012 angesprochen.

Die KWL beschrieb das Vorhaben, dass dort ein Gewerbe- und Industriepark in Verbindung mit einer Marina und Wohnungsmöglichkeiten geschaffen werden soll. Der Investor wollte seinerzeit ein entsprechendes Konzept übersenden, das als Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens dienen sollte.

Hinweis zur Systematik der Protokolle:

Durch die Verabredung, dass jeweils die bisherigen Sachstände zu jedem Projekt bestehen bleiben und zusätzlich die neuen Erkenntnisse, Aufträge und ähnliches ergänzt werden, lassen sich Doppelungen im Protokoll nicht vermeiden.

Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde am 12.12.2012:

IBG Dänischburg

Zum geplanten Vorhaben in Dänischburg findet im Januar 2013 ein Gespräch zwischen 5.610 und Wifö statt. Der Investor will dort einen Gewerbe- und Industriepark mit Marina und Wohnungsmöglichkeiten schaffen. Für 5.610 steht die gewerblich/industrielle Nutzung im Vordergrund. Es gibt Überlegungen, dieses Projekt im Rahmen eines „Modellprojektes“ zu ermöglichen. Der Investor wird schnellstmöglich das Konzept übersenden, das die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet.

Vor dem Hintergrund der Otterproblematik für das IKEA-Projekt regt Herr Möller an, die Bebauung mit der Marina auch unter diesem Aspekt sorgfältig zu prüfen. Der Investor hat ggf. auch Interesse an der angrenzenden Ausgleichsfläche.

In diesem Zusammenhang wird der Aspekt der Aufhebung der f-planrechtlichen Festlegung des E.ON Standortes als Kraftwerksfläche angesprochen.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 13.02.2013

Zum geplanten Vorhaben in Dänischburg findet im Januar 2013 ein Gespräch zwischen 5.610 und Wifö statt. Der Investor will dort einen Gewerbe- und Industriepark mit Marina und Wohnungsmöglichkeiten schaffen. Es gibt Überlegungen, dieses Projekt im Rahmen eines „Modellprojektes“ zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Otterproblematik für das IKEA-Projekt regt Herr Möller an, die Bebauung mit der Marina auch unter diesem Aspekt sorgfältig zu prüfen. Der Investor hat ggf. auch Interesse an der angrenzenden Ausgleichsfläche. Es wird ein gesondertes Gespräch zwischen IBG, 5.610, 3.390 und der Wifö zum zwischenzeitlich vorgelegten Konzept geben.

Der Investor wird demnächst eine konkretere Planung vorlegen; derzeit ist beabsichtigt, mit mehreren kleineren Unternehmen zu investieren und jeweils nur eine Wohneinheit pro Unternehmen vorzusehen. Ob diese Planungen dem derzeitigen Bebauungsplan mit GE-Ausweisung entsprechen, soll über Bauvoranfragen geklärt werden. Gleichzeitig hat IBG erklärt, dass wegen der geplanten Marina ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben wird. In diesem Zusammenhang wird der Aspekt der Aufhebung der f-planrechtlichen Festlegung des E.ON-Standortes als Kraftwerksfläche angesprochen.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 10.04.2013

Es gibt eine Anfrage für die Ansiedlung einer gemischten Nutzung für Gewerbe, Wohnen und Marina.

Für die geplante Marina ist ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag zu geben.

In einem Gespräch zwischen IBG, KWL und 5.610 wurde ein zweigleisiges Verfahren besprochen, einerseits die Errichtung von gewerblichen Betrieben über Bauanträge im Rahmen des derzeit geltenden Bplanes und andererseits die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Zulässigkeit von Wohnen. Für das Bebauungsplanverfahren ist von der IBG ein Planungsbüro zu beauftragen, anschließend wird 5.610 den Aufstellungsbeschluss vorbereiten  
Beschluss AR Wifö liegt vor, die Kauf-Verträge liegen zur Unterschrift bereit.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 19.06.2013

Es gibt eine Anfrage für die Ansiedlung einer gemischten Nutzung für Gewerbe, Wohnen und Marina.

Für die geplante Marina ist ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag zu geben.

In einem Gespräch zwischen IBG, KWL und 5.610 wurde ein zweigleisiges Verfahren besprochen, einerseits die Errichtung von gewerblichen Betrieben über Bauanträge im Rahmen des derzeit geltenden Bplanes und andererseits die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Zulässigkeit von Wohnen. Für das Bebauungsplanverfahren ist von der IBG ein Planungsbüro zu beauftragen, anschließend wird 5.610 den Aufstellungsbeschluss vorbereiten  
Beschluss AR Wifö liegt vor, die Kauf-Verträge wurden am 18.6.beurkundet.

Der Investor hat um ein Gespräch mit der HL gebeten.

Die vom Investor eingereichte Bauvoranfrage kann in dieser Form nicht positiv beschieden werden. Danach sind 25 Wohneinheiten und ein Boardinghouse vorgesehen

5.610 wird die IBG anschreiben und mitteilen, dass bei entsprechender Darlegung der zwingenden Notwendigkeit und sofern dadurch nicht der Gebietscharakter „Gewerbegebiet“ tangiert wird, lediglich eine Betriebsleiterwohnung pro Unternehmen nach derzeitigem BPlan ausnahmsweise zugelassen werden können, die Zulässigkeit der restlichen Wohneinheiten muss über den neu aufzustellenden BPLAN geregelt werden.

Die Wifö weist darauf hin, dass sich neben der IBG noch etwa 15 – 20 weitere Betriebe ansiedeln wollen, für einige von Ihnen ist es von eminenter Bedeutung, dort Wohnungsmöglichkeiten vorzufinden. Sie bittet um konkrete Unterstützung der IBG um einen gangbaren Weg für die Verwirklichung des Konzepts zu finden. Das Verfahren für einen erforderlichen Bebauungsplan ist noch nicht angelaufen, IBG soll jetzt ein Planungsbüro beauftragen, ein Erschließungskonzept und die zusätzlichen erforderlichen Gutachten in Auftrag geben. Der Erschließungsvertrag liegt vor.

Hinsichtlich der geplanten Marina sieht die derzeitige Planung einen etwas erweiterten Bootssteg vor, die erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung hat der Investor zugesagt.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 14.8.2013 Aufträge

KWL soll den Vertrag anpassen

Wifö wird die IBG an die Modifizierung der Bauvoranfrage erinnern

Bürgermeister bittet darum, den gegenwärtigen Sachstand und Grad der Zielerreichung darzulegen.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 02.10.2013

KWL Vertrag anpassen

Bauvoranfrage wurde dauerhaft ausgesetzt

Es liegen neue Bauanträge analog zum Baurecht des vorhandenen Bebauungsplans ,

a) Halle

b) Hotel ( Boardinghouse)

Neues Gutachten zur Einwirkung zur naturschutzrechtlichen Auswirkungen BPlan notwendig und vorgesehen, vorab Besprechung zwischen KWL und UNB

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 12.12.2013

Nach Auskunft von 5.631 liegen – mit Ausnahme der unbefristet ausgesetzten - keine Bauvoranfragen und keine Bauanträge vor.

Das Vorgutachten FFH wurde von IBG beauftragt und soll demnächst vorliegen, Vorgespräche zwischen Wifö und UNB laufen.

IBG hat den Wunsch geäußert, auf den BPlan zu verzichten und über den Weg des Dispenses eine etwa 30 %-ige Wohnnutzung genehmigt zu bekommen. Das ist rechtlich nicht möglich, ein BPlan –Verfahren wäre erforderlich. 5.610 wird eine entsprechende Antwort über den Bürgermeister an IBG geben.

IBG will das vorhandene Rückgaberecht bis Ende des Jahres um ein halbes Jahr zu verlängern, KWL wird beauftragt, dem Antrag soweit umzusetzen, soweit nicht von dritter Seite konkrete Nachfragen bestehen. .

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 12.03.2014

Das Vorgutachten FFH wurde von IBG beauftragt und soll demnächst vorliegen, Vorgespräche zwischen Wifö und UNB laufen.

IBG hat den Wunsch geäußert, auf den BPlan zu verzichten und über den Weg des Dispenses eine etwa 30 %-ige Wohnnutzung genehmigt zu bekommen. Das ist rechtlich nicht möglich, ein BPlan –Verfahren wäre erforderlich.

Am 12.2. 2014 wurde die Situation nochmals mit IBG erörtert. Verabredet wurde die Durchführung eines BPlan-Verfahrens für die veränderte Planung des Areals, die KWL übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bplans und lässt sich diese im Erfolgsfall erstatten. Vorgesehen ist eine Sondergebietsausweisung IBG erstellt Masterplan.

Wenn IBG jetzt sofort eine Wohnnutzung benötigt, wäre eine Baugenehmigung für eine Hotelnutzung möglich.

Das Rücktrittsrecht wurde bis zum 31-3-2014 verlängert

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 14.05.2014

Das Vorgutachten FFH wurde von IBG beauftragt und soll demnächst vorliegen, Vorgespräche zwischen KWL und UNB laufen.

IBG hat den Wunsch geäußert, auf den BPlan zu verzichten und über den Weg des Dispenses eine etwa 30 %-ige Wohnnutzung genehmigt zu bekommen. Das ist rechtlich nicht möglich, ein BPlan –Verfahren wäre erforderlich.

Am 12.2. 2014 wurde die Situation nochmals mit IBG erörtert. Verabredet wurde die Durchführung eines BPlan-Verfahrens für die veränderte Planung des Areals, die KWL übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bplans und lässt sich diese im Erfolgsfall erstatten. Vorgesehen ist eine Sondergebietsausweisung. IBG erstellt Masterplan.

Wenn IBG jetzt sofort eine Wohnnutzung benötigt, wäre eine Baugenehmigung für eine Hotelnutzung möglich.

Das Rücktrittsrecht wurde bis zum 31.07.14 verlängert.

Termin bei Herr Senator Boden in der 21. Woche.

KWL hat entschieden, keine internen Kosten zu übernehmen, alternativer Vorschlag der Beteiligung IBG auf EXPO REAL wurde abgelehnt.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 09.07.2014

Das Vorgutachten FFH wurde von IBG beauftragt und soll demnächst vorliegen, Vorgespräche zwischen KWL und UNB laufen.

IBG hat den Wunsch geäußert, auf den BPlan zu verzichten und über den Weg des Dispenses eine etwa 30 %-ige Wohnnutzung genehmigt zu bekommen. Das ist rechtlich nicht möglich, ein BPlan –Verfahren wäre erforderlich.

Am 12.2. 2014 wurde die Situation nochmals mit IBG erörtert. Verabredet wurde die Durchführung eines BPlan-Verfahrens für die veränderte Planung des Areals, die KWL übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bplans und lässt sich diese im Erfolgsfall erstatten. Vorgesehen ist eine Sondergebietsausweisung. IBG erstellt Masterplan.

Wenn IBG jetzt sofort eine Wohnnutzung benötigt, wäre eine Baugenehmigung für eine Hotelnutzung möglich.

IBG hat erneute Planung vorgelegt, 5.610 sieht keine Genehmigungsmöglichkeiten der derzeitigen Planungen in Gänze. Hier sind weitere Abstimmungen erforderlich.

KWL und 5.610 werden einen Entwurf für einen LOI abstimmen.

Aufstellbeschluss ist für September 2014 geplant.

Das Rücktrittsrecht wurde bis zum 31.07.14 verlängert.

KWL hat entschieden, keine internen Kosten zu übernehmen, alternativer Vorschlag der Beteiligung IBG auf EXPO REAL wurde abgelehnt.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 25.09.2014

Mündlicher Bericht zu IBG am 15.9. im Bauausschuss, gegenwärtig wird FFH-Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung geprüft, Tendenz indes zum Wohnen am Wasser ist eher negativ.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 12.11.2014

Es liegt ein neues Gutachten zum Artenschutz vor; danach gibt es keine erheblichen Störungen für den Fischotter. In jedem Fall muss dieses Gutachten rechtssicher sein, um eine belastbare Grundlage für ein B-Planverfahren darstellen zu können.

Das letztmalige Rücktrittsrecht läuft am 30.11.2014 aus, eine Verlängerung ist nicht beabsichtigt.

Investor erbittet Schreiben der Hansestadt Lübeck, dass ein BPlan-Verfahren eingeleitet wird. Hansestadt Lübeck erwartet ihrerseits auch eine verbindliche Verpflichtung des Investors zur Umsetzung.

In diesem Zusammenhang wirft Herr Boden die Frage auf, ob nicht der Weg der Genehmigung der lt. geltendem BPlan möglichen Bebauungen vorrangig erfolgen solle und die Einleitung des Bauleitverfahrens erst anschließend erfolgen solle. Damit zeigt die Hansestadt Lübeck auch ihre Unterstützung für das Projekt.

Für eine Wohnnutzung ist eine Nachbesserungsklausel vertraglich vorgesehen.

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 11.2.2015

Die Stellungnahme der UNB lässt erwarten, dass das Projekt nicht umsetzbar sein wird. KWL informiert den Investor entsprechend; gewerbliche Nutzung und betriebsbezogenes Wohnen in engem Rahmen entsprechend derzeitigem B-Plan ist möglich, die Erfolgsaussichten für eine Realisierung der gewünschten Wohnbebauung unrealistisch

#### Auszug aus dem Protokoll Immobilienrunde 22.04.2015

Die Stellungnahme der UNB lässt erwarten, dass das Projekt nicht umsetzbar sein wird. KWL informiert den Investor entsprechend; gewerbliche Nutzung und betriebsbezogenes Wohnen in engem Rahmen entsprechend derzeitigem B-Plan ist möglich, die Erfolgsaussichten für eine Realisierung der gewünschten Wohnbebauung unrealistisch.