



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Fortschreibung Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: "Lübeck 2030"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.12.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
12.12.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.01.2017	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Konzept „Lübeck 2030“ wird entsprechend der in der Begründung aufgeführten Änderungen beschlossen. Die nicht geänderten Inhalte des Konzeptes gelten weiterhin.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

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

Ergebnis: KWL zustimmend; Anregungen von 3.390 weitestgehend in ursprünglicher Vorlage enthalten

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

Ja
 Nein

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

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Eine Fortschreibung des Konzeptes Lübeck 2030 (VO/2014/01797) entspricht dem Bürgerchaftsbeschluss von März 2015 und ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Hansestadt Lübeck verzeichnet seit 2013 eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig hohem Abverkauf unbebauter Flächen sowohl aus kommunalem als auch aus privatem Eigentum. Daher ist die kurzfristige Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen erforderlich. In Anhang C wurden die Zahlen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2012 fortgeschrieben. Demnach müssen kurz- bis mittelfristig 39 – 54 ha Hektar Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die Planungen seitens der Hansestadt Lübeck weichen jedoch in Bezug auf die Standortwahl für die neuen Gewerbeflächen aus begründetem Anlass vom im März 2015 beschlossenen Konzept Lübeck 2030 ab.

Die seitens der Hansestadt angestrebte Ansiedlung der Schwartauer Werke wurde zum Anlass genommen, auf Grundlage des anspruchsvollen Anforderungskataloges des Unternehmens sämtliche Suchräume des Konzeptes Lübeck 2030 auf Eignung zu prüfen. Die vergleichende Untersuchung der Standorte ist zur besseren Nachvollziehbarkeit Anhang D zu entnehmen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass einzig die Fläche des ehemaligen Obsthofes Semiramis innerhalb des ursprünglichen Suchraumes G 8 Niemark die Anforderungen erfüllt. Zwar ist eine vollständige Verlagerung der Schwartauer Werke kein Thema mehr, die Ergebnisse der Untersuchung sind jedoch auch auf viele andere Industrie- und Gewerbebetriebe übertragbar. Daher ist aus Sicht des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung sowie der KWL/Wirtschaftsförderung die Fokussierung auf den ursprünglichen Suchraum G 8 als zukünftiger Gewerbeschwerpunkt erforderlich – auch unabhängig von den Schwartauer Werken.

Der erste Schritt dahin erfolgte bereits durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 15.04.00 „Kronsforder Landstraße südlich BAB 20“ sowie die 128. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck. Das Vorhaben entspricht jedoch nicht den Zielen der Raumordnung – so befindet sich die Fläche außerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes laut Regionalplan. Daher muss die Hansestadt Lübeck bei der Landesplanung die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragen, bevor das Gewerbegebiet realisiert werden kann. Aus den einzureichenden Unterlagen muss folgendes unzweifelhaft hervorgehen:

1. Die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen ist dringend erforderlich
2. Es ist keine andere Fläche dafür geeignet – insbesondere nicht innerhalb der Achsenraumabgrenzung
3. Die verkehrliche Erschließung ist möglich
4. Die relative Umweltverträglichkeit ist gegeben
5. Die benachbarten Gebietskörperschaften tragen das Vorhaben mit

Das Konzept Lübeck 2030 in der beschlossenen Fassung steht Punkt Nr. 2 entgegen. Der Suchraum G 8 befindet sich dort in der zweiten Kategorie. Prioritär sollten laut Konzept eigentlich Flächen der Kategorie 1 entwickelt werden. Es könnte daher von Seiten Dritter aufgrund dieses Widerspruchs gegen das Zielabweichungsverfahren vorgegangen werden. Aus der Kategorisierung der Suchräume darf daher nach der Änderung des Konzeptes nicht hervorgehen, dass ein anderer Suchraum als der oben genannte Priorität hat – dies würde auch nicht dem aktuellen Kenntnis- und Planungsstand entsprechen.

In Bezug auf die Wohnbauflächen wird auf den vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2015 verwiesen (Wohnungsmarktbericht 2016 wird Ende des Jahres veröffentlicht), der die Zahlen des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 fort schreibt. Dies erfolgte auf Basis einer neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem letzten Jahr, welche u.a. bereits die Auswirkungen der Flüchtlings-Zuwanderung beinhaltet. Aus dem deutlich höheren Bevölkerungswachstum folgt ein höherer Bedarf nach Wohnbauflächen. Der Bericht verdeutlicht, dass mit den derzeit in der Planung und im weiteren Fokus befindlichen Wohnbauflächen aus Lübeck

2030 die Bedarfe befriedigt werden können.

Das Konzept Lübeck 2030 soll daher grundsätzlich weiterhin Gültigkeit haben und wird nur im erforderlichen Maße geändert:

- Die Suchräume G 7 „Genin Süd“ und G 8 „Niemark“ werden zu einem neuen Suchraum G 7 „Genin / Niemark“ zusammengefasst. Darüber hinaus wird dieser Suchraum aufgrund mittlerweile erfolgter Konkretisierungen des Bedarfes und vorliegender Planungen um die langfristig nicht erforderlichen Flächen verkleinert.
- Die Fläche G 7 „Genin / Niemark“ wird als einziger Gewerbesuchraum mit der obersten Priorität (Kategorie 1) versehen. Dies ist wie oben dargestellt Voraussetzung für ein erfolgreiches Zielabweichungsverfahren und entspricht dem derzeitigen Erkenntnis- und Planungsstand. Weitere Gewerbeflächen sollten nicht in die Kategorie 1 überführt werden.
- Die ehemaligen Suchräume G 2 „Kleingärten St. Jürgen“ und G 12 „Kleingärten Buntekuh“ (jetzt G 2 und G 11) werden aufgrund mittlerweile erfolgter Konkretisierungen um die langfristig nicht erforderlichen Flächen verkleinert.
- Die Suchräume W 5 „Falkenstraße“ und W 6 „Gründungsviertel“ entfallen, da hier mittlerweile rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen.
- Für die Bereiche Kleingärten Lauerhof und Geniner Ufer werden zwei neue Suchräume W 4 und W 6 ergänzt.
- Der Suchraum W 8 „Pinassengrundstück“ wird um die „Sellschopp-Fläche“ erweitert.
- Der Suchraum W 12 „Schlachthof“ wird aufgrund des mittlerweile bestehenden Denkmalschutzes in der Bewertung der Realisierbarkeit herabgesetzt
- Durch die geänderten Suchräume ändern sich zum Teil deren Bezeichnungen und Nummerierungen

Die geänderten Suchräume sind im Anhang A kartographisch dargestellt.

Der Bewertung der Suchräume im Konzept Lübeck 2030 liegen Kurzsteckbriefe zugrunde. Hier haben sich bei den oben aufgeführten Flächen ebenfalls Änderungen in der Bewertung ergeben. Diese Änderungen sind dem Anhang B zu entnehmen.

Anlagen:

Anhang A: Karte Nutzungsprioritäten

Anhang B: Ergänzte Flächenbewertungen

Anhang C: Fortschreibung der Zahlen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

Anhang D: Standortvergleich Schwartauer Werke

Senator F. - P. Boden