



Lübeck, 21.10.2016

## 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

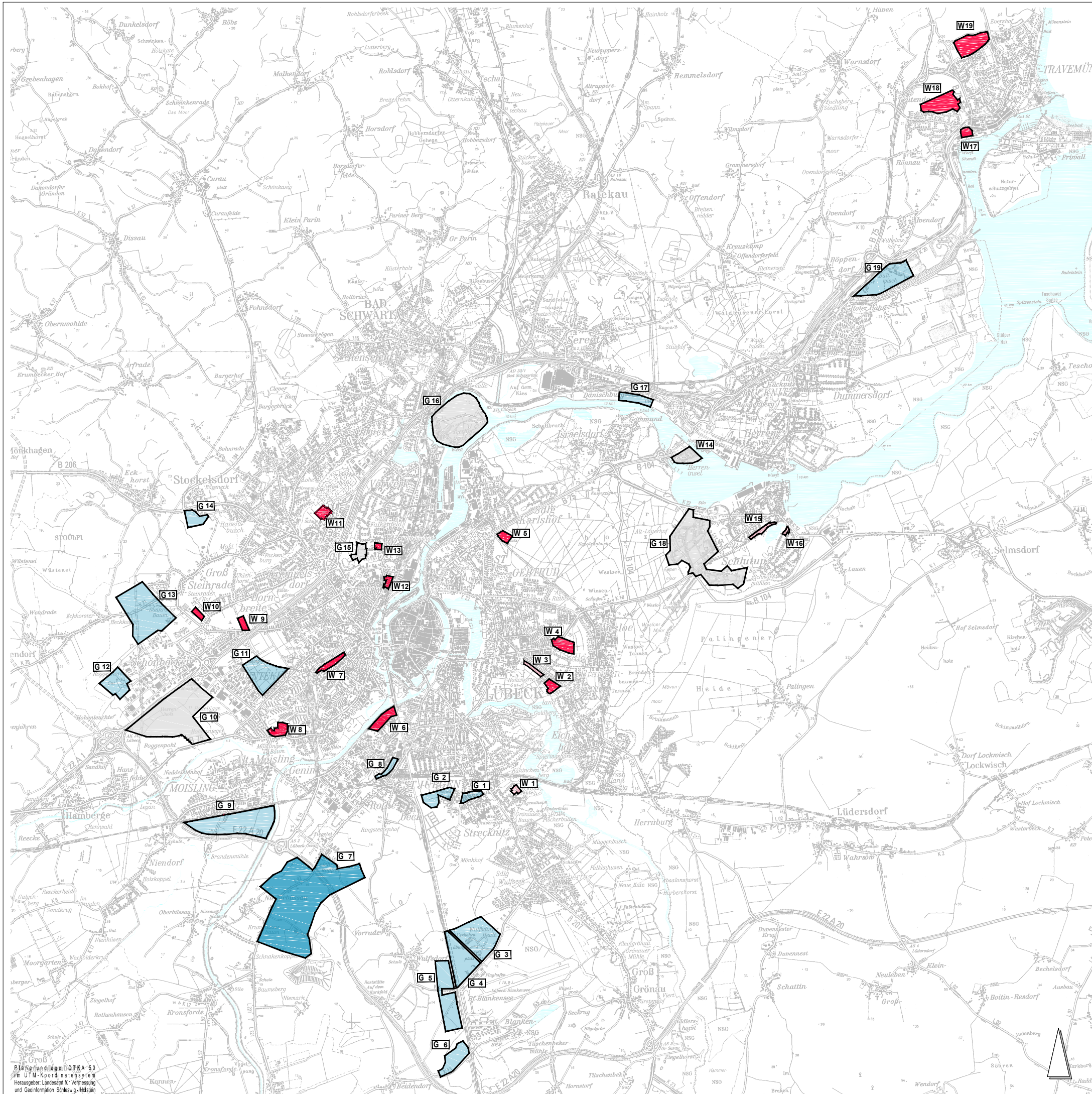
Anhang D: Standortvergleich Schwartauer Werke

Senator F. - P. Boden






# LÜBECK 2030

## NUTZUNGSPRIORITÄTEN

### STAND 2016




#### ZEICHENERKLÄRUNG

-  PRIORITÄT WOHNBAU KATEGORIE 1
-  PRIORITÄT WOHNBAU KATEGORIE 2
-  PRIORITÄT GEWERBE KATEGORIE 1
-  PRIORITÄT GEWERBE KATEGORIE 2
-  SONDERFLÄCHEN KATEGORIE 4

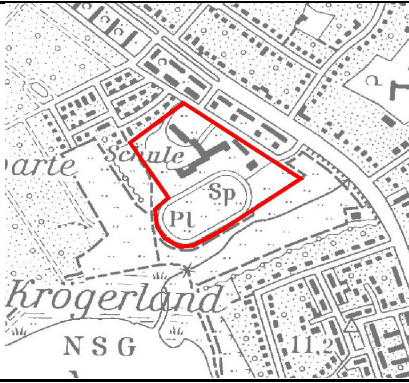
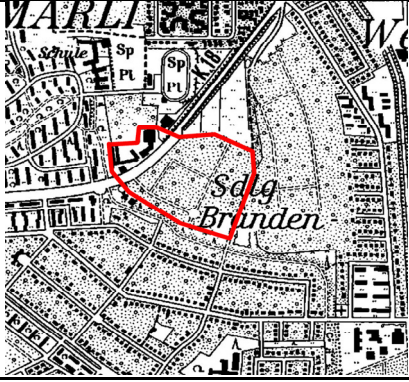
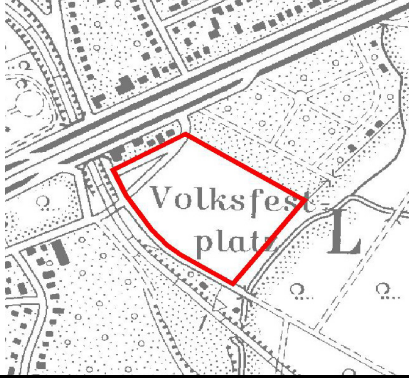
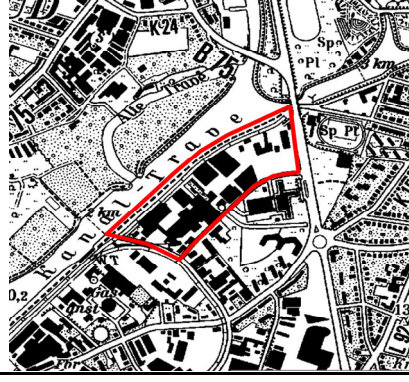
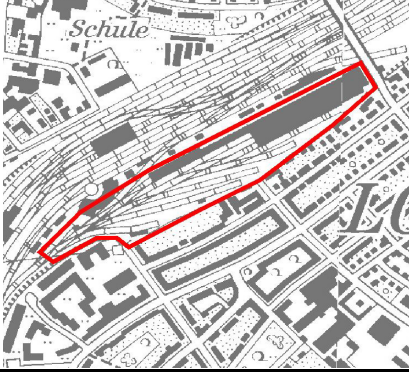
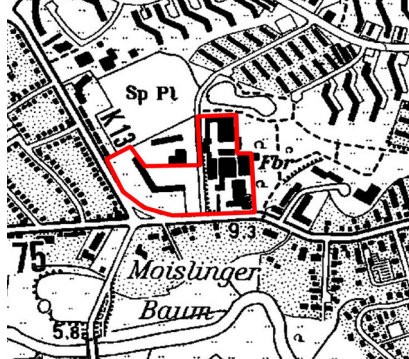
Hansestadt LÜBECK 

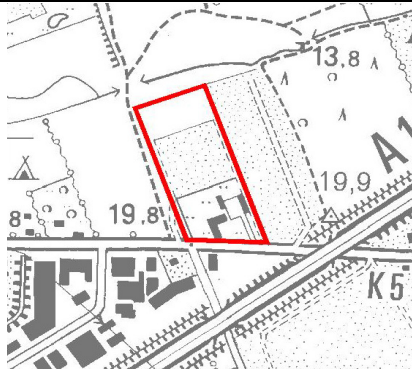



 **FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN**  
**BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG**

# Wohnbauflächen - KATEGORIE 1

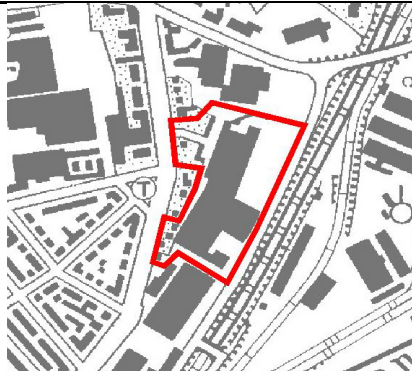
Als Wohnbaufläche umzusetzen

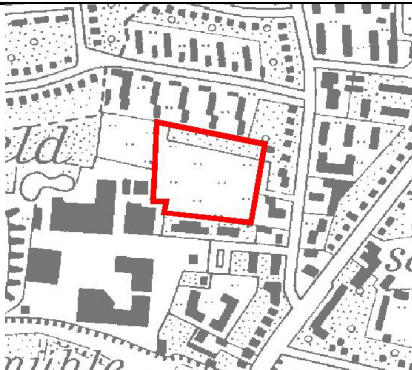
<p><b>W 2</b></p>		<p><b>Johannes-Kepler-Schule</b> Die städtebaulich integrierte Lage und die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet Wakenitz machen den Standort zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Fläche ist für eine gemischt strukturierte Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen (EFH-Bebauung für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen etc.) geeignet.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>5 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 60</p> <p>GWB: 140</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>W 4</b></p>		<p><b>Lauerhofer Feld</b> Die Fläche ist für die Stadtentwicklung von großer Bedeutung, da sie städtebaulich integriert und nah an allen erforderlichen Infrastrukturen liegt. Konflikte mit dem Kleingartenverein bestehen nicht, da dieser die Flächen gerne abgeben möchte. Letztlich stellt diese Flächen eine nahezu optimale Wohnbaufläche dar. Mögliche Probleme durch Lärmimmissionen betreffen nur kleine Teile der Gesamtfläche und sind durch entsprechende Nutzungsstaffelung lösbar.  <b>Empfehlung:</b> Der Standort ist als Wohnbaufläche zu entwickeln.</p>	<p>10 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 70</p> <p>GWB: 380</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>W 5</b></p>		<p><b>Volksfestplatz</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Sollte ein Alternativstandort für das Volksfest gefunden werden, ist eine Wohnbauentwicklung vorzusehen.</p>	<p>4 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 80</p> <p>GWB: 80</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>W 6</b></p>		<p><b>Geniner Ufer</b> Aufgrund ihrer stadträumlich integrierten und innenstadtnahen Lage am Wasser stellt die Fläche einen attraktiven Wohnstandort dar. Lediglich die unmittelbare Nähe zum Gewerbegebiet Genin und die daraus entstehenden Emissionskonflikte sind kritisch zu beurteilen. Es wird deshalb empfohlen, im südlichen Bereich gemischte Nutzungen vorzusehen. Die wegfallenden Gewerbeflächen müssen an anderer Stelle neu geschaffen werden.  <b>Empfehlung:</b> Der Standort ist als Wohnbaufläche zu entwickeln.</p>	<p>12 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 0</p> <p>GWB: 900</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: green;">+</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>W 7</b></p>		<p><b>Güterbahnhof</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>6 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 50</p> <p>GWB: 110</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>
<p><b>W 8</b></p>		<p><b>Pinassengrundstück / Sellschopp</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.</p>	<p>5 ha brutto</p> <hr/> <p>EFH: 60</p> <p>GWB: 140</p> <hr/> <p>Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span></p> <hr/> <p>Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span></p>


<b>W 9</b> 	<b>Erweiterung Hagenskoppel</b> Die Fläche stellt einen Eingriff in die Flutgrabenniederung dar und ist infrastrukturell vergleichsweise schlecht angebunden, stellt jedoch die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes dar.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.	2 ha brutto
	EFH: 20	GWB: 0
	Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

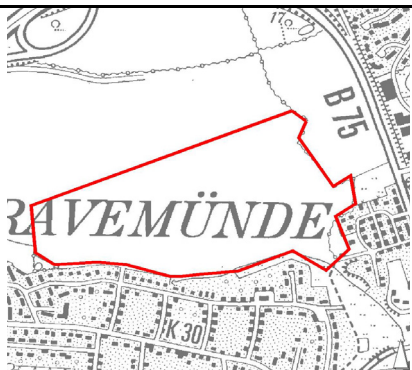
<b>W 10</b> 	<b>Medenbreite</b> Stadträumlich ist die Lage der Fläche am westlichen Ende der Dornbreite als vergleichsweise ungünstig anzusehen. Relativ zu anderen Außenbereichsflächen treten hier jedoch vergleichsweise geringe Restriktionen auf, weshalb eine Realisierbarkeit wahrscheinlich erscheint. Der nördlich angrenzende Freiraum am Landgraben sollte freigehalten oder im Zuge der Umsetzung sogar weitestgehend wiederhergestellt werden.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.	3 ha brutto
	EFH: 40	GWB: 0
	Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>


<b>W 11</b> 	<b>Vorwerker Friedhof</b> 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 Grünstreifen zwischen dem Siedlungsgebiet der HL und Stockelsdorf ist sicherzustellen.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.	5 ha brutto
	EFH: 100	GWB: 30
	Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>

<b>W 12</b> 	<b>Schlachthof</b> Die Entwicklung des ehemaligen teils unter Denkmalschutz stehenden 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 Gemengelage abzumildern.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen, wenn sie mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.	3 ha brutto
	EFH: 50	GWB: 250
	Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>

<b>W 13</b> 	<b>Triftstraße</b> Als integrierte und unbebaute Brachfläche ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.	2 ha brutto
	EFH: 20	GWB: 30
	Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>


<b>W 17</b> 	<b>Baggersand</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.	4 ha brutto
	EFH: 0	GWB: 460
	Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

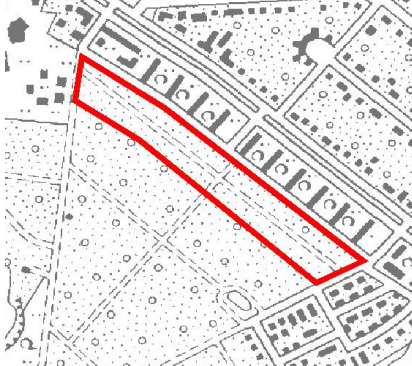
<b>W 18</b> 	<b>Neue Teutendorfer Siedlung</b> Die Fläche dient einer Arrondierung des Siedlungsraums, kollidiert jedoch mit einem Landschaftsschutzgebiet. Trotz der Inanspruchnahme von Außenflächen ist das Gebiet sehr gut infrastrukturell angebunden. Travemünde ist nach Altstadt und St. Jürgen der Stadtteil mit der höchsten Nachfrage - hier kann die starke Nachfrage im EFH-Segment befriedigt werden.  <b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.	20 ha brutto
	EFH: 250	GWB: 50
	Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>	Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

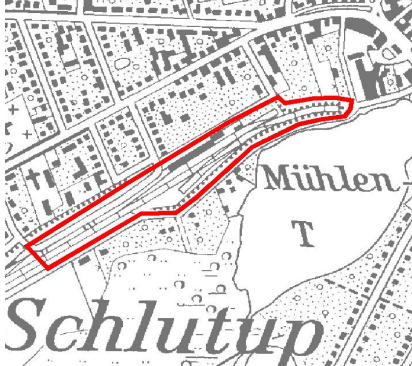
<b>W 19</b> 	<b>Howingsbrook</b> Die Fläche dient einer Arrondierung des Siedlungsraums, kollidiert jedoch mit einem Landschaftsschutzgebiet. Travemünde ist nach Altstadt und St. Jürgen der Stadtteil mit der höchsten Nachfrage - hier kann die starke Nachfrage im EFH-Segment befriedigt werden. Die Neue Teutendorfer Siedlung ist infrastrukturell im Vergleich deutlich besser angebunden. Daher sollte die Fläche Howingsbrook erst nach der Neuen Teutendorfer Siedlung entwickelt werden.	22 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.	EFH: 250 GWB: 50
		Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span>

## Wohnbauflächen - KATEGORIE 2

Als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

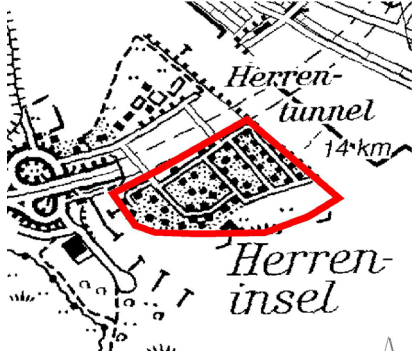
<b>W 1</b> 	<b>Strecknitz - Reetweg</b> Die Fläche stellt eine städtebauliche Arrondierung in attraktiver Lage dar. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist schwierig. Die Möglichkeiten zum Ausbau der Erschließungsstraßen müssen geprüft werden. Die Verkleinerung oder Verlagerung der Schulsportflächen ist in Aussicht gestellt. Das Veräußerungsinteresse des privaten Eigentümers muss geprüft werden. Die Fläche ist aufgrund Vernässung nicht vollständig bebaubar.	2 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	EFH: 30 GWB: 0
		Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

<b>W 4</b> 	<b>Kleingärten St. Gertrud</b> 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.	3 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	EFH: 0 GWB: 250
		Standorteignung: <span style="color: green;">+</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

<b>W 15</b> 	<b>Bahnhof Schlutup</b> 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.	4 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	EFH: 90 GWB: 0
		Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

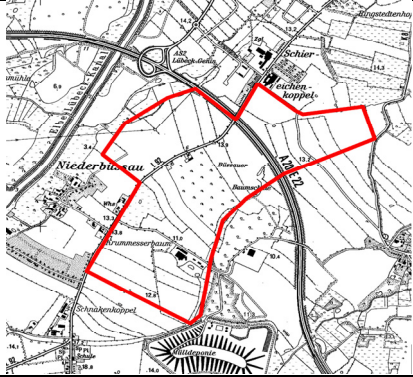


<b>W 16</b> 	<b>Kühne Grundstück</b> Als Konversion einer Gewerbebrache stellt die Fläche durch die gute infrastrukturelle Anbindung und die Wasserlage einen geeigneten Potenzialstandort dar. Für den Stadtteil Schlutup ist derzeit jedoch kein Nachfragedruck festzustellen, die Fläche befindet sich bereits seit längerem auf dem Markt. Eine Entwicklung sollte als Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes zur Eigenentwicklung des Stadtteils falls möglich erfolgen.	1 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	EFH: 10 GWB: 70
		Standorteignung: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: green;">+</span> <span style="color: orange;">○</span>

## Wohnbauflächen - Sonderfälle

<b>W 14</b> 	<b>Herreninsel</b> 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.	13 ha brutto
	<b>Empfehlung:</b> Eine zusätzliche Wohnbauentwicklung ist abzulehnen. Die bestehende Wohnnutzung ist auslaufend.	EFH: ca. 70 zusätzlich GWB: 0
		Standorteignung: <span style="color: red;">-</span>
		Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>




# Gewerbeflächen - KATEGORIE 1

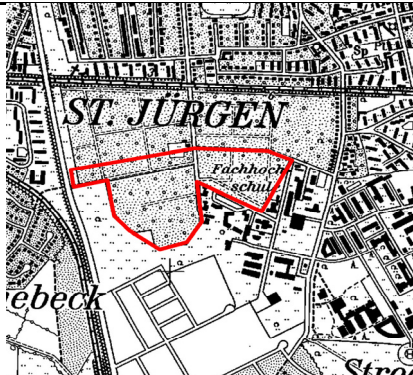


Als Gewerbefläche umzusetzen

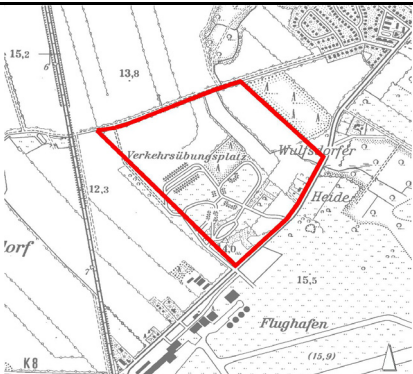


<b>G 7</b> 	<b>Genin / Niemark</b>	194 ha brutto
	<p>Dies ist der einzige Suchraum, der neben dem gewöhnlichen Gewerbeflächenbedarf auch für industrielle Großansiedlungen geeignet ist. Dies wurde im Rahmen der Standortsuche für die Schwartauer Werke festgestellt. Kurzfristig soll daher eine Teilfläche zwischen Autobahn und Raabrede entwickelt werden. Für eine adäquate Erschließen ist mittelfristig der Ausbau der Anschlussstelle Genin erforderlich.</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Industrie</li> <li>- teilw. Höherwertiges Gew.</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Da die Fläche als einzige den gewöhnlichen Bedarf befriedigen sowie Großansiedlung aufnehmen kann, sollte sie mit oberster Priorität entwickelt werden.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

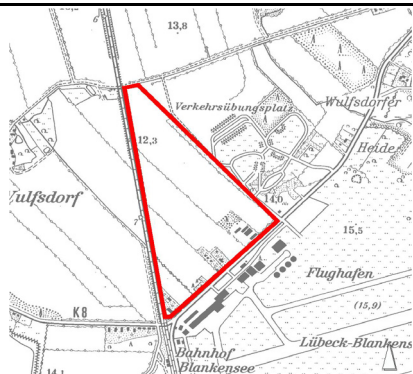


# Gewerbeflächen - KATEGORIE 2

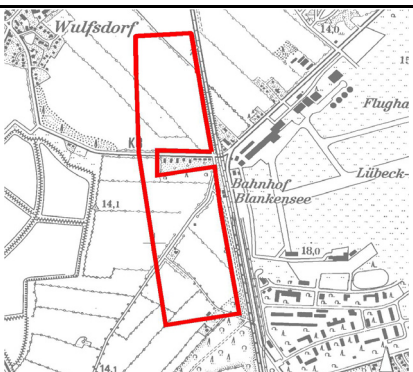


Als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten

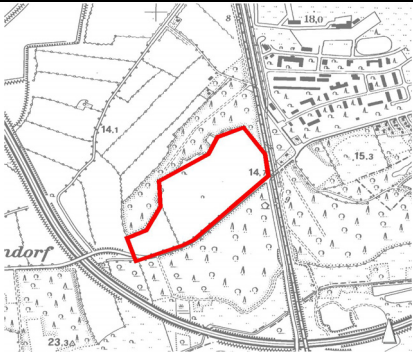
<b>G 1</b> 	<b>Hochschulen</b>	6 ha brutto
	<p>Aufgrund ihrer integrierten Lage nahe der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen auf und entspricht in ihrer Eignung der zukünftig großen Nachfrage nach hochwertigen Standorten für die Wissenschaft. Eine Entwicklungsabsicht besteht seitens des Eigentümers - der Zeithorizont ist jedoch noch unklar. Die Fläche stellt ggf. eine Erweiterungsfläche für die Hochschulen dar.</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höherwertiges Gewerbe</li> <li>- Wissenschaft</li> <li>- Urbaner Standort</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Da die Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, sollte die Fläche als potenzielle Gewerbefläche vorgehalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

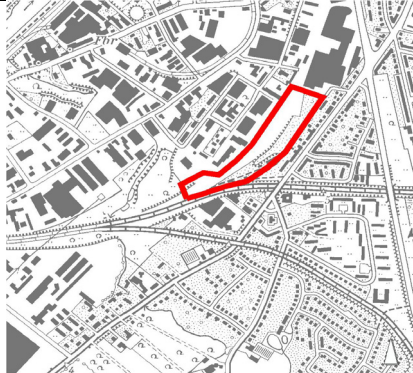
<b>G 2</b> 	<b>Kleingärten St. Jürgen</b>	Größe nicht bezifferbar
	<p>Aufgrund ihrer integrierten Lage im Umfeld der Hochschulen weist die Fläche besonders gute Standortbedingungen auf und entspricht in ihrer Eignung der zukünftig großen Nachfrage nach hochwertigen Standorten. Leerstehende Kleingärten sollten im Umfeld der Hochschule aus der Vermietung genommen werden. Die Fläche kann nur langfristig entwickelt werden.</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höherwertiges Gewerbe</li> <li>- Wissenschaft</li> <li>- Urbaner Standort</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

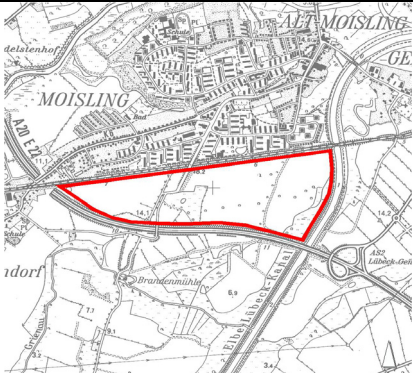
<b>G 3</b> 	<b>Verkehrsübungsplatz</b>	47 ha brutto
	<p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Die Fläche weist aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage und naturschutzrechtlichen Restriktionen jedoch eine geringere Entwicklungspriorität als Flächen 4 und 5 auf.</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Industrie</li> <li>- Handwerk</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

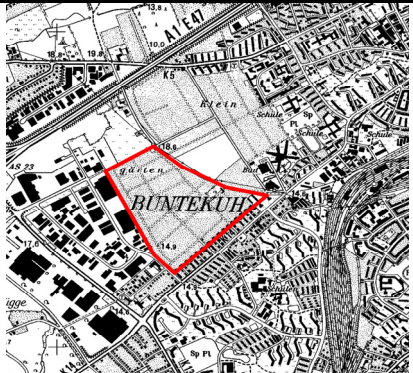
<b>G 4</b> 	<b>Flughafen Nord</b>	36 ha brutto
	<p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Die Fläche wird als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die fehlende Entsorgungsinfrastruktur - hier sind genauere Prüfungen erforderlich</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Industrie</li> <li>- Höherwertiges Gewerbe</li> <li>- Handwerk</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Eine gewerbliche Entwicklung sollte erfolgen, sofern sich ein Nachfragedruck im Umfeld des Flughafens abzeichnet und die Frage der Abwasserbeseitigung geklärt ist.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

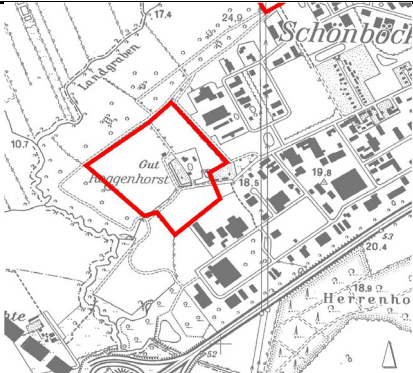
<b>G 5</b> 	<b>Flughafen West</b>	42 ha brutto
	<p>Mit dieser Fläche könnte eine mögliche Dynamik im Flughafenumfeld aufgenommen werden. Sie ermöglicht eine sukzessive Entwicklung von Bauabschnitten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Flughafengebäuden und Bahnhaltepunkt befinden. Da eine Entwicklung westlich der Bahntrasse im Sinne des Freiraumschutzes nicht anzustreben ist, sollte Fläche 4 prioritär behandelt werden.</p>	<p>Gewerbeart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbe</li> <li>- Höherwertiges Gewerbe</li> <li>- Handwerk</li> </ul>
	<p><b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Standorteignung: </p>
		<p>Realisierbarkeit: </p>

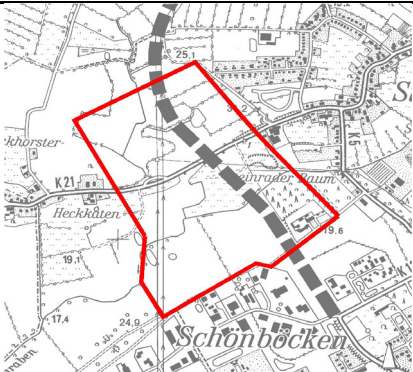
<b>G 6</b>		<b>Schanzenbergweg</b> Mit dieser Fläche könnte die mögliche Dynamik, die sich im Flughafenumfeld derzeit andeutet, aufgenommen werden. Sie ist im Vergleich mit den Flächen 3, 4 und 5 jedoch im Sinne des Freiraumschutzes mit der geringsten Priorität zu versehen. Die Fläche ist ebenso für Waldentwicklung und Biotopverbund geeignet.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	20 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Handwerk
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

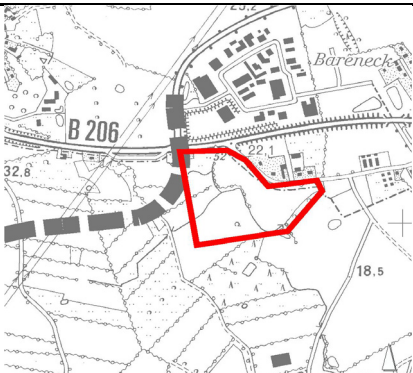
<b>G 8</b>		<b>Kaninchenborn</b> Die Fläche stellt als Erweiterung des Gewerbegebietes Genin in integrierter Lage einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die problematische Erschließbarkeit der Fläche und die Frage der Verfügbarkeit der Kleingartenflächen erschwert eine mögliche Entwicklung. Sollten jedoch nur wenige Grundstücke erschlossen und auf die Kleingartenflächen verzichtet werden, ist eine Umsetzung der Fläche ohne weiteres möglich.  <b>Empfehlung:</b> Eine gewerbliche Entwicklung wird sofern möglich im Rahmen des durch die eingeschränkte Erschließung Möglichen empfohlen.	5 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort - Handwerk
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

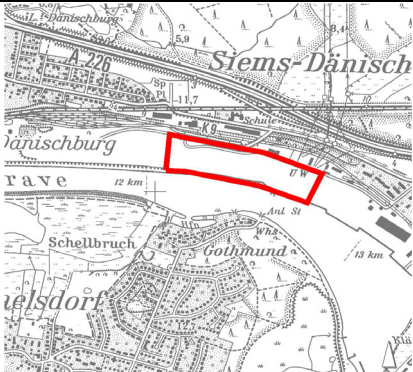
<b>G 9</b>		<b>Moisling</b> Die Fläche ist zur Stärkung des Stadtteils Moisling und als Siedlungsarrondierung für eine gewerbliche Entwicklung theoretisch gut geeignet. Voraussetzung ist jedoch eine adäquate Anbindung an die Autobahn. Umsetzbar erscheint eher eine kleinteilige Entwicklung am künftigen Bahnhofpunkt, sofern die Entsorgung gesichert ist.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	ca. 6 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe - Handwerk
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

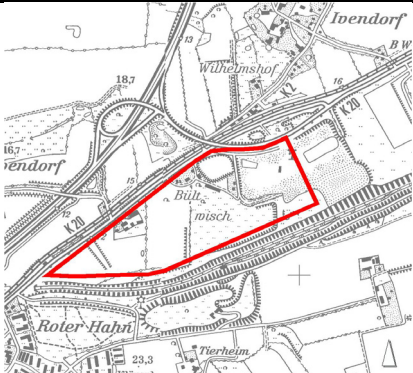
<b>G 11</b>		<b>Kleingärten Buntekuh</b> Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst. Darüber hinaus stellt er einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Leerstehende Kleingärten sollten aus der Vermietung genommen werden, um eine sukzessive Entwicklung zu ermöglichen, Die Fläche kann nur langfristig entwickelt werden.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und sukzessive von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	Größe nicht bezifferbar
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Urbaner Standort
			Standorteignung: <span style="color: green;">+</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span>

<b>G 12</b>		<b>Gut Roggenhorst</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist langfristig als Gewerbefläche zu entwickeln. Es bestehen noch Bedenken seitens des Naturschutzes.	21 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Höherwertiges Gewerbe
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: red;">-</span>

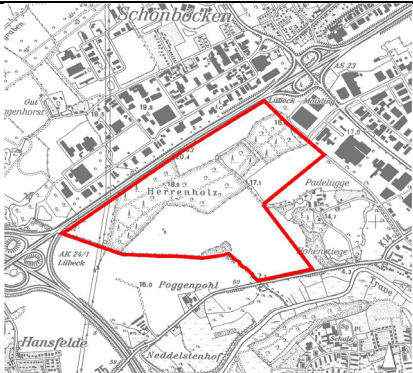
<b>G 13</b>		<b>Erweiterung Roggenhorst</b> Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage geeignet, die Nachfrage nach Standorten an der A 1 zu befriedigen, trägt jedoch stark zur Zersiedelung der Landschaft bei. Dorfstrukturen (Groß Steinrade, Badendorf) sowie die Landgrabenniederung sind freizuhalten. Eine Erschließung von der K 13 ist nicht möglich.  <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.	75 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Industrie
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: red;">-</span>


<b>G 14</b>		<b>Segeberger Straße</b> Die Fläche ist an A 1 und A 20 angebunden und trotz der Stadtrandlage als Arrondierung zu bewerten. Um Konflikte mit der Gemeinde Stockelsdorf 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.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	10 ha brutto
			Gewerbearbeit: - Klassisches Gewerbe - Handwerk
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

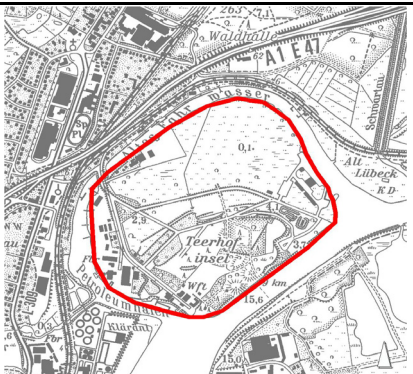
<b>G</b> <b>17</b>		<b>E.ON</b> Die Fläche ist als hochwertiger und/oder hafenaaffiner Gewerbestandort gut geeignet. Westlich angrenzende erhebliche naturschutzrechtliche Restriktionen wurden aus dem Suchraum herausgenommen, trotz identischen Flächeneigentümers - eine Entwicklungsmöglichkeit ist dort nicht gegeben. Die Erschließbarkeit und Flächenbeschaffenheit spricht eher für eine kleinteiligere Entwicklung.  <b>Empfehlung:</b> Da eine Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, ist die Fläche als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	11 ha brutto
			Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenaaffines Gewerbe - Höherwertiges Gewerbe
			Standorteignung: <span style="color: green;">+</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

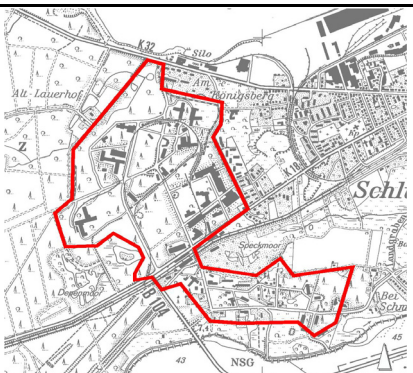
<b>G</b> <b>19</b>		<b>Erweiterung Skandinavienkai</b> Da es sich um einen durch Kiesabbau vorbelasteten Standort handelt, der von Verkehrsachsen mit großer Barrierewirkung umgeben ist, kommt eine gewerbliche Nutzung in Frage. Da zahlreiche Hemmnisse bei der Flächenentwicklung bestehen und im Umfeld des Skandinavienkais zahlreiche freie Gewerbeflächen vorhanden sind, kommt eine Flächenentwicklung eher langfristig in Frage.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.	41 ha brutto
			Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenaaffines Gewerbe
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

## Gewerbeflächen - Sonderfälle

<b>G</b> <b>11</b>		<b>Padelügge</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Eine gewerbliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Der gegenwärtige Status ist bis auf weiteres beizubehalten.	113 ha brutto
			Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: red;">-</span>

<b>G</b> <b>17</b>		<b>Lohmühle</b> 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.  <b>Empfehlung:</b> Die Fläche soll nicht als Gewerbegebiet entwickelt, sondern als Sonderfläche vorgehalten werden.	7 ha brutto
			Gewerbeart: - Höherwertiges Gewerbe - Urbaner Standort
			Standorteignung: <span style="color: green;">+</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

<b>G</b> <b>18</b>		<b>Teerhofinsel</b> 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 Hafenentwicklungsplan prüfen. Diesem Ergebnis soll nicht vorgegriffen werden.  <b>Empfehlung:</b> Eine klassische gewerbliche Entwicklung ist nicht absehbar. Eine mögliche Hafennutzung ist zu prüfen.	84 ha brutto
			Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie - Hafenaaffines Gewerbe
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: red;">-</span>

<b>G</b> <b>20</b>		<b>Alte Munitionsfabrik</b> 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 Gewerbebrachen in Schlutup nicht mit einer signifikanten Nachfrage zu rechnen.  <b>Empfehlung:</b> Die bestehenden gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen. Für die bewaldeten Zwischenräume ist eine gewerbliche Entwicklung abzulehnen.	108 ha brutto
			Gewerbeart: - Klassisches Gewerbe - Industrie Standort - Handwerk
			Standorteignung: <span style="color: orange;">○</span>
			Realisierbarkeit: <span style="color: orange;">○</span>

## Vfg.

### 1. Vermerk

#### **Fortschreibung der Daten des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2012**

##### **1. Anlass**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (GEFEK) wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und im März 2013 von der Lübecker Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Es analysiert den Lübecker Gewerbeflächenbestand und stellt die qualitativen und quantitativen Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2025 dar. Es bildet zudem eine Grundlage für das Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“, welches die zukünftigen Gewerbestandorte festlegt. Das Konzept beziffert den Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2025 auf 56 ha.

Die Hansestadt Lübeck bemühte sich im Jahr 2016 um die Ansiedlung der Schwartauer Werke, die ihren Produktionsstandort verlagern wollten. Dafür wurde ein mind. 15 ha großes Gewerbegrundstück benötigt. Die Fläche an der Kronsforder Landstraße südlich der Autobahn 20, welche dem Unternehmen seitens der Hansestadt Lübeck angeboten wurde, verfügt derzeit noch nicht über Planungsrecht und entspricht nicht den Zielen der Raumordnung, da sie sich außerhalb der im Regionalplan dargestellten Achsenraumabgrenzung befindet. Auch wenn sich die Schwartauer Werke letztlich nicht für den Standort Lübeck entschieden haben, zeigt sich jedoch, dass die Hansestadt auf derartige Anfragen vorbereitet sein muss und entsprechende Flächen für unvorhergesehene größere Ansiedlungen vorhalten sollte.

Um einen zukunftssträchtigen Gewerbestandort zu schaffen, beabsichtigt die Hansestadt Lübeck, an dem genannten Standort die Gewerbeentwicklung der nächsten Jahre zu bündeln. Daher soll ein Gewerbegebiet von insgesamt 95 ha (brutto) entwickelt werden.

Um zeitgerecht Planungsrecht schaffen zu können, ist in Bezug auf den Regionalplan, dessen Neuaufstellung im Verfahren ist, ein Zielabweichungsverfahren für einen Teilbereich der 95 ha erforderlich. Damit dieses Verfahren durchgeführt werden kann, ist unter anderem der Nachweis des Bedarfs nach zusätzlichen Gewerbeflächen seitens der Hansestadt zu erbringen.

Das GEFEK ist noch relativ aktuell. Dennoch soll im Rahmen dieser Datenfortschreibung überprüft werden, ob die Prognoseergebnisse mit den in den letzten Jahren messbaren Gewerbeflächenumsätzen übereinstimmen. Dies erfolgt auf Basis der im GEFEK angewandten Methodik, einschließlich der getroffenen Annahmen. Eine komplette Fortschreibung ist angesichts der Komplexität des Gutachtens nach gerade einmal vier Jahren nicht geboten. Eine angepasste Bedarfsprognose auf Grundlage der messbaren Nachfrage in Form von tatsächlichen Flächenumsätzen der letzten Jahre erfolgt somit ebenfalls nicht. Generell haben daher sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Aussagen des GEFEKs nach wie vor Gültigkeit, werden jedoch um Trendaussagen ergänzt.

##### **2. Gewerbeflächenumsätze**

###### **2.1 Gewerbeflächenumsätze 1998 – 2010**

Die Gewerbeflächenumsätze im GEFEK für den Zeitraum von 1998 – 2010 wurde auf Basis zweier Datengrundlagen ermittelt. Zum einen wurde die Datenbasis der Wirtschaftsförderung ausgewertet. Diese beinhaltet die Verkäufe von städtischen Flächen bzw. Flächen städtischer Gesellschaften sowie Verkäufe, bei denen die Wirtschaftsförderung beratend beteiligt war. Demnach wurden in diesem

Zeitraum durchschnittlich 11,7 ha pro Jahr verkauft. Hier kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser Datensatz nicht alle erfolgten Flächenverkäufe beinhaltet.

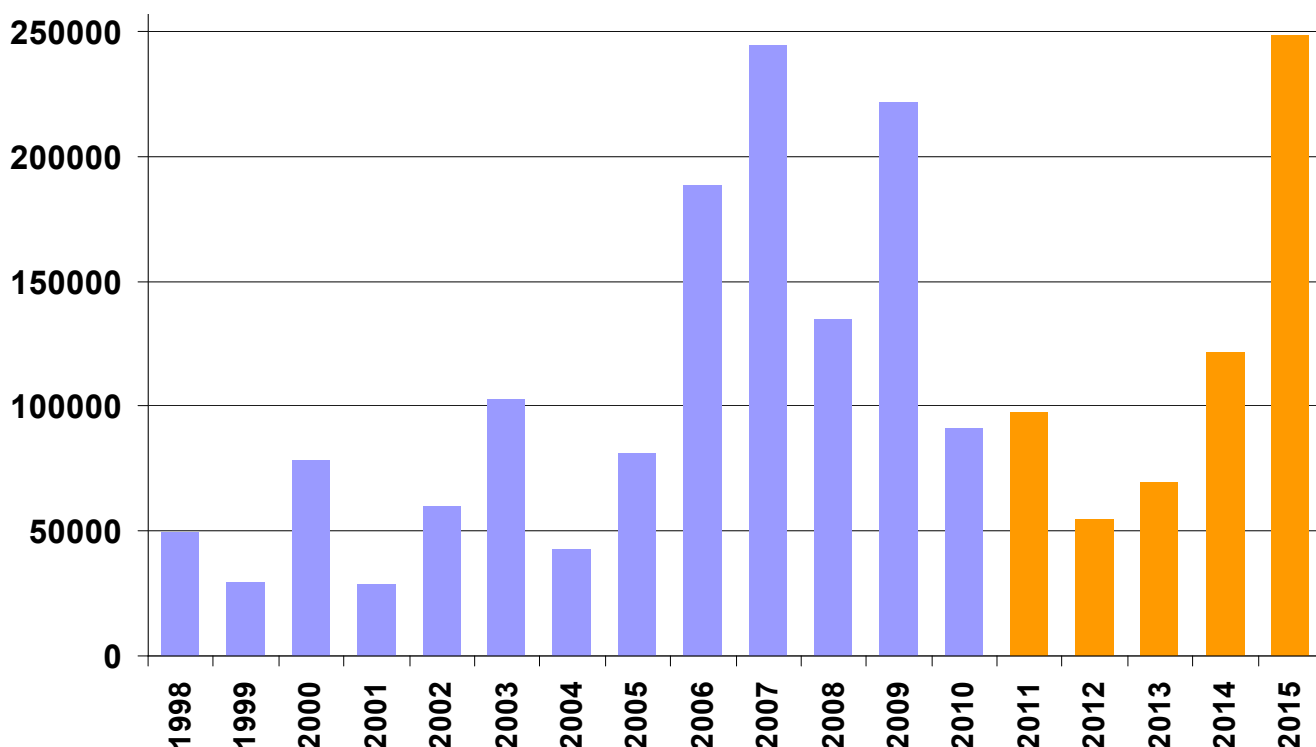
Aus diesem Grund wurde zusätzlich die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ausgewertet. Demzufolge beläuft sich der Gewerbeflächenumsatz auf 42 ha pro Jahr – also deutlich mehr. Hier ist jedoch anzumerken, dass auch (mehrfache) Eigentümerwechsel von Grundstücken eingehen, obwohl sich an der Nutzung des Grundstückes nichts ändert. Auch der Einzelhandel geht vollständig mit ein – z.B. Verbrauchermärkte außerhalb von Gewerbegebieten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Umsätze zu hoch sind. Insgesamt ist der Datensatz des Gutachterausschusses statistisch insbesondere in Bezug auf die qualitative Gewerbeentwicklung von geringerer statistischer Relevanz.

Im GEFEK wird aufgrund der Diskrepanz der Datengrundlagen ein bereinigter Umsatzwert von 28,7 ha pro Jahr angenommen.

## 2.2 Gewerbeflächenumsätze 2011 – 2015

Der Zeitraum 2011 – 2015 befindet sich innerhalb des Prognosezeitraumes des GEFEKs. Für diesen Zeitraum liegen jedoch nunmehr auch die realen Daten zu Gewerbeflächenumsätzen vor.

Demnach wurden laut Datensatz der Wirtschaftsförderung zwischen 2011 und 2015 jährlich durchschnittlich 11,8 ha Gewerbeflächen umgesetzt. Die durchschnittlichen jährlichen Umsätze sind also nahezu identisch geblieben. Es wird also für diesen Zeitraum ebenfalls der im GEFEK angewendete bereinigte Umsatzwert von 28,7 ha pro Jahr angewendet. Die Fortschreibung des bereinigten Mittelwertes ist methodisch zulässig, da für die Daten der Wirtschaftsförderung eine einheitliche Erhebung gewährleistet ist. Eine nochmalige Auswertung der Kaufpreissammlung ist daher entbehrlich.



Gewerbeflächenumsätze laut Datensatz der Wirtschaftsförderung in Lübeck in m<sup>2</sup> (Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck)

## 2.3 Abgleich Gewerbeflächenprognose von 2011 – 2025 und tatsächliche Umsätze

Laut Prognose der Gewerbeflächenumsätze im GEFEK beläuft sich der Bedarf an bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen im Zeitraum 2011 – 2025 auf 16,1 ha (pessimistisch) bzw. 19,7 ha

pro Jahr (optimistisch). Dies ist deutlich weniger als die ermittelten Umsätze in der Vergangenheit von 28,7 ha pro Jahr.

Grund war die Annahme, dass sich der Bedarf im Zeitverlauf reduziert, insbesondere, weil sich die Zahl der innerstädtischen Unternehmensverlagerungen (z.B. wegen Platzbedarf) deutlich verringert. So wird für den Zeitraum 2011 - 2015 von einem jährlichen Bedarf zwischen 18,8 – 23,0 ha ausgegangen, für den Zeitraum von 2021 – 2025 nur noch von 13,4 - 16,4 ha. Derzeit kann diese prognostizierte Abnahme durch die tatsächlichen Umsätze nicht bestätigt werden.

Der für den relevanten Zeitraum 2011 – 2015 prognostizierte Bedarf von 18,8 – 23,0 ha pro Jahr liegt demnach unter den tatsächlich festgestellten Umsätzen von angenommen 28,7 ha pro Jahr (bereinigte Umsätze). Es ist daher in den letzten fünf Jahren ein Gewerbeflächenumsatz feststellbar, der die Prognose tendenziell übertrifft.

### 3. Gewerbeflächenangebot

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenangebotes wurde im Rahmen des GEFEK eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Erfasst wurden nicht nur die unbebauten und dem Markt zur Verfügung stehenden Flächen, sondern auch diejenigen, die derzeit nicht vermarktet werden sowie Brachen, untergenutzte Flächen (z.B. Parkierungs- und Abstellflächen), leer stehende Hallen und Flächen, die zwar im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt sind, de facto aber nicht realisierbar sind (z.B. Teilflächen der ehemaligen Munitionsfabrik Schlutup, östlich der Wesloer Strasse).

Eine derart umfassende Bestandserhebung soll in diesem Rahmen nicht erfolgen. Es werden lediglich die Veränderungen bei den unbebauten Grundstücken aufgezeigt. Bei den unbebauten Brachen sowie den untergenutzten Flächen kann generell festgestellt werden, dass es in den letzten Jahren so gut wie keine Veränderung gegeben hat. Die Veränderungen bei den leer stehenden Gewerbeimmobilien wurden nicht erhoben und sind demnach unbekannt.

#### 3.1 Veränderung des Gewerbeflächenangebotes

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der unbebauten Gewerbeflächen zwischen den Jahren 2011 – 2016 (vollständige Tabelle siehe Anhang):

	<b>2011</b>	<b>2016</b> (30.09.)
Unbebaute Gewerbefläche, gesamt	189 ha	115 ha
davon in Vermarktung befindlich	87 ha	59 ha
davon städtisch	40 ha	36 ha

Die Tabelle zeigt, dass sich die Gesamtzahl an unbebauten Gewerbeflächen in den letzten 5 Jahren um knapp 40 % verringert hat. Die unbebauten Gewerbeflächen, die auch tatsächlich vermarktet werden, sind um 31 % zurückgegangen. Bei den nicht in Vermarktung befindlichen Flächen handelt es sich ausschließlich um private Flächen, die z.B. als Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Die Zahl der städtischen unbebauten Flächen ist nahezu konstant geblieben. Dies liegt allerdings nicht daran, dass keine Vermarktung stattfand, sondern insbesondere daran, dass in dieser Zeit innerhalb des Gewerbegebiets Genin Süd eine 17 ha große Fläche aus privatem Besitz, die nicht vermarktet wurde, in städtischen Besitz übergegangen ist und nun vermarktet wird. Insgesamt ist der Bestand an freien Gewerbegrundstücken stark rückläufig.

59 ha an freien Gewerbeflächen sind noch vorhanden. Rein theoretisch verfügt Lübeck somit noch über umfangreiche Reserven. Wie lange diese Reserven reichen, kann jedoch schwerlich vorherge-

sagt werden, denn darunter befinden sich in nicht geringem Ausmaß sowohl öffentliche als auch private Flächen, die aufgrund der Standorteigenschaften, des Planungsrechts und des Erschließungszustandes nur in begrenztem Umfang nachfragegerecht sind. Dies trifft insbesondere auf Flächen im Bereich Herrenwyk zu. In diesem mit 71,2 Hektar drittgrößten Gewerbegebiet Lübecks besteht ein sofort verfügbares Flächenangebot von nur noch 5 Hektar. Dabei umfaßt die größte zusammenhängende Fläche rd. 2,6 Hektar. Etwa 4,1 Hektar am östlichen Rand des Gebietes sind lediglich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Am zweitgrößten Gewerbebestandort Genin-Süd sind von 96,3 Hektar Gewerbefläche derzeit noch 20,8 Hektar verfügbar. Die kleineren Standorte im Bereich Genin-Süd am Aldermannweg und am Stockholmring weisen nur noch kleinere Gewerbearealen zwischen 0,19 – 2,2 Hektar auf, da auch in diesem Größensegment derzeit eine rege Abvermarktung zu verzeichnen ist.

Das größte Lübecker Gewerbegebiet Roggenhorst (147,4 Hektar) ist komplett vermarktet.

Im GEFEK ist dieser Sachverhalt insbesondere bezüglich des Zusammenspiels aus quantitativer und qualitativer Nachfrage umfänglich begutachtet worden – im Ergebnis mit den genannten 56 ha als zusätzlichem Flächenbedarf.

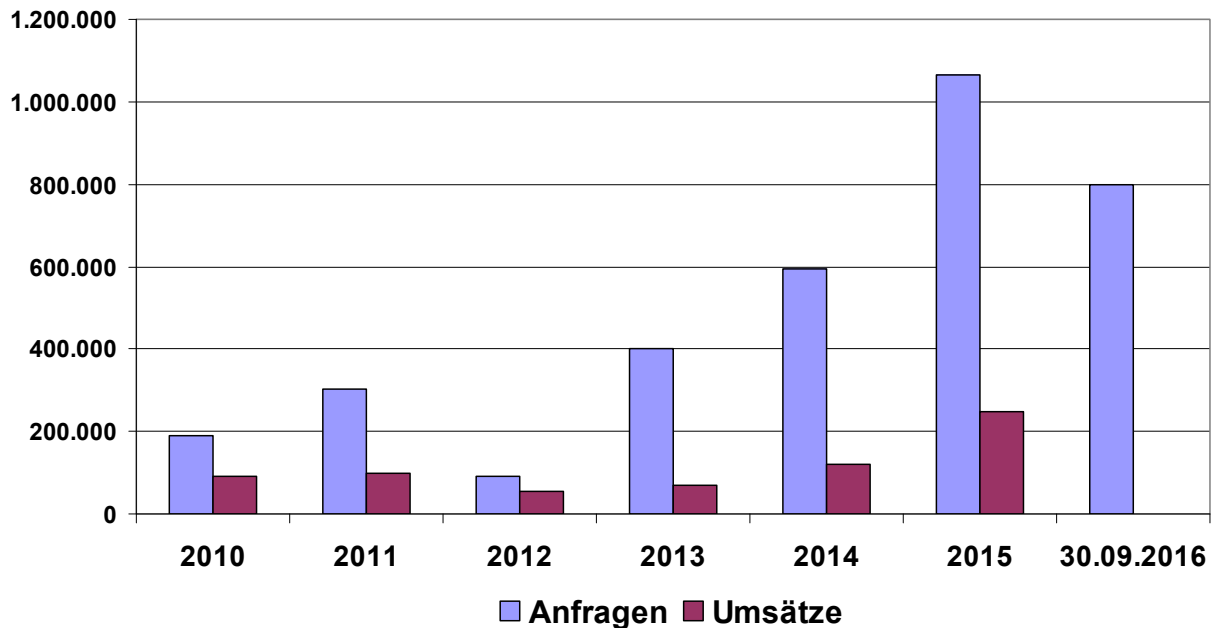
#### **4. Bilanz Angebot und Bedarf**

Innerhalb der letzten 5 Jahre gewerblich bebaute Grundstücke sind für die Bilanz nicht relevant, da die Prognose ja nach wie vor auf das Ausgangsjahr 2010 bezogen bleibt. Nur diejenigen Grundstücke, die ursprünglich in die Bilanz eingingen und aus anderen Gründen dem Markt entzogen wurden, würden in der Bilanz vom Angebot abgezogen werden – dieser Fall ist jedoch nicht eingetreten.

Die Prognose des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes hat einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen bis 2025 von 56 ha ermittelt. Die bereits angesprochenen 17 ha in Genin Süd, die nun auf den Markt gekommen sind, waren auch schon Bestandteil der Bestandsflächenerhebung im Jahr 2011. Sie sind damals jedoch nicht in die Bilanz von Angebot und Bedarf eingegangen, da sie dem Markt nicht zur Verfügung standen. Die Fläche geht in der Bilanz des Jahres 2016 also als zusätzlich geschaffene Gewerbefläche ein. Weitere zusätzliche Gewerbeflächen wurden in diesem Zeitraum nicht ausgewiesen, sodass 17 ha von dem nach wie vor gültigen Flächenbedarf von 56 ha abgezogen werden. Aus heutiger Sicht besteht demnach nunmehr ein Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen von 39 ha bis 2025.

## 5. Ergänzende Untersuchungen

### 5.1 Gewerbeflächennachfrage



Anfragen nach Gewerbeflächen durch Unternehmen kumuliert in m<sup>2</sup> (Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck)

Derzeit ist eine dynamische Entwicklung bei der Gewerbeflächennachfrage feststellbar. Seitens der Lübecker Wirtschaftsförderung wurde erstmals die Zahl der Anfragen nach Gewerbeflächen durch Unternehmen im Zeitverlauf erfasst und mit den realisierten Fällen abgeglichen (s.o.).

Im Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum Stichtag 30.09.2016 stehen insgesamt 207 beurteilten Fällen aus der Bestandspflege und Ansiedlung 82 realisierte Fälle aus der Bestandspflege und Ansiedlung gegenüber. Es ist eine signifikante Zunahme der Anzahl der Anfragen ab 2013 und ein Ansteigen der nachgefragten Grundstücksgrößen > 2 Hektar, z.T. deutlich größer, erkennbar. Bei genauerer Betrachtung ist vor allem die Nachfrage nach großen Grundstücken (3 – 8 Hektar) steigend. Gleichzeitig ist durch zahlreiche Realisierungen in dieser Größenklasse im Zeitraum 2014 – 2015 die Flächenreserve in diesem Segment nahezu erschöpft.

### 5.2 Hafenentwicklungsplan

Das Grundlagengutachten 7 „Potenzialanalyse für ein Logistikzentrum Lübeck“ ist eines von mehreren Fachgutachten als Grundlage zum derzeit in Aufstellung befindlichen Hafenentwicklungsplan. Die Potenzialanalyse setzt u.a. auch an den sich durch die Feste Fehmarnbeltquerung grundsätzlich ergebenden Chancen für die Logistikbranche in der Region Lübeck an. Sie erhebt die Bedarfe für Logistikansiedlungen in Form eines oder mehrerer Logistikzentren in der Stadt bzw. der Region Lübeck. Damit werden die Chancen und Risiken einer FFBQ, wie auch die damit verbundenen Möglichkeiten und abzuleitenden Maßnahmen, für die Hafen- und Logistikentwicklung in Lübeck dargestellt. Dies wird im Bezug auf aktuelle (2013) und zukünftige (2030) Warenströme über den Lübecker Hafen, mit Blick auf Verlagerungen von Transportströmen und Entwicklungsmöglichkeiten der Transitfunktion Lübecks sowie hinsichtlich der wesentlichen Beteiligten an Mehrwert-Schöpfungsprozessen in Logistikzentren herausgearbeitet.

Anhand von Entwicklungsszenarien wurden für die verschiedenen Bedarfe Bruttogrundstücksflächen ermittelt und anschließend auf die herausgearbeiteten für Lübeck aussichtsreichsten Ansiedlungstypen („Food & Paper Centre“, „Trimodal Gateway“, „Unimodal Logistics Park“, „Car Logistics Centre“, „Agro-Bulk-Centre Lübeck“) umgelegt. Insgesamt ergibt sich für Lübeck entsprechend des realistischen Szenarios für die Ansiedlungstypen eine zusätzliche Nachfrage von 42,4 Hektar bis zum Jahr 2030. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den errechneten Flächenbedarfen der fünf logistischen Ansiedlungstypen nur um einen Teilbereich der insgesamt zu erwartenden Gewerbeflächen-

nachfrage handelt. Zur Vervollständigung des Flächenbedarfs sind hier noch weitere 50 Hektar für eine generelle Gewerbe-/Industrieansiedlung zu addieren. Daher werden die Ansiedlungstypen aus dem Bereich der Logistik in den logistikaffinen Suchräumen stets mit anderen ansiedlungswilligen Unternehmen verschiedenster Wirtschaftsbereiche konkurrieren. Endgültige Ergebnisse und strategische Ansätze zur endgültigen Zuordnung der aussichtsreichsten Ansiedlungstypen zu den bestehenden bzw. neu zu entwickelnden Hafentflächen wird größtenteils der Hafententwicklungsplan liefern, der Ende 2016 vorliegen soll.

## 6. Gewerbeflächenbedarf

Die Hansestadt Lübeck muss entsprechend des nachweisbaren Bedarfes 39 ha (netto) zusätzliche Gewerbeflächen ausweisen. Da die notwendigen Verfahren Jahre in Anspruch nehmen können, müssen diese bereits kurzfristig begonnen werden.

Auch wenn im Rahmen dieser Fortschreibung keine neue Prognose erstellt wurde, so deuten der in den Kapiteln 2 bis 4 durchgeführte Abgleich von Prognose und Realität sowie die in Kapitel 5 aufgeführten aktuellen Untersuchungen darauf hin, dass der rechnerische Bedarf von 39 ha zusätzlicher Fläche in der Realität eher über- als unterschritten werden wird.

Die 39 ha stellen zudem den „gewöhnlichen Bedarf“ dar. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept blieben sowohl bei der Ermittlung der vergangenen Nachfrage als auch bei der Prognose Großansiedlungen unberücksichtigt. Bei der vergangenen Nachfrage waren dies z.B. Dodenhof und IKEA. Das bedeutet, dass in den erforderlichen 39 ha mögliche Großansiedlungen nicht enthalten sind. Dass derartige Ansiedlungen nicht unrealistisch sind, haben die Bemühungen um die Schwartauer Werke verdeutlicht. Orientiert man sich an dem Flächenbedarf der Schwartauer Werke (15 ha), erhöht sich der methodisch nachweisbare Bedarf somit auf 54 ha. Es ist vor diesem aktuellen Hintergrund geboten, zukünftig Flächen für derartige Großvorhaben vorzuhalten und auf Flächennutzungsplanebene zu sichern, so dass daraus bedarfsgerecht Bebauungspläne entwickelt werden können – nicht zuletzt, da insbesondere Lübeck mit Standorten in anderen Bundesländern konkurriert.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt wie bereits dargestellt, den Standort langfristig zu einem Gewerbegebiet von insgesamt 95 ha (brutto) weiterzuentwickeln. Die ermittelten Zahlen legen nahe, dass die entsprechenden Bedarfe bis zum Jahr 2030 einschließlich eines erforderlichen Puffers nachweisbar sein werden. Diese Trendabschätzung ist nicht Gegenstand des Bedarfsnachweises für das Zielabweichungsverfahren. Die Gesamtfläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes III in das Verfahren eingebracht und der Bedarf begründet.

## Anhang

### Unbebaute Gewerbeflächen 2011 und 2016 (Angaben in m<sup>2</sup>; Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck)

	2011		2016		in Vermarktung
	städtisch	nicht städt.	städtisch	nicht städt.	
Bernsteindreherweg (Klatt)		43920		35240	
An der Dänischburg	36320		30600		X
Aldermannweg	32444		22000		X
Genin Süd (Dodenhof + Weber)		194110			
Genin Süd (Dodenhof + Weber)			130100		X
Novgorodstraße	36698	130090	19500	30124	X
Peterhof		50400		35398	X
Stockholmring	47940		37000		X
Kronsforder Landstr. (Ziegelei)		51030		51030	X
Possehlstraße/Welsbachstr.		5405		5405	
Kaninchenborn		54710		54710	
Herrenwyk	134518		91226		X
Herrenwyk		104450		104450	
Padelügge	32611	117760		117760	
Roggenhorst		259976		37145	
Roggenhorst	49000		6000		X
Gewerbegebiet Skandinavien- kai	39050		39050		
Gewerbegebiet Skandinavien- kai	59220		27000		X
Gewerbepark am Flughafen	87980		87980		
Siemser Landstraße		241090		110.000	X
Villeroy & Boch		80530		68490	
Dreilingsberg		2672		2672	
Summe in Vermarktung	396140	472610	363426	226552	
Summe nicht in Vermarktung	159641	863533	127030	425872	

## ANHANG D

### Vfg.

#### 1. Vermerk

#### Prüfung Standortalternativen Schwartauer Werke


##### Anforderungen seitens des Unternehmens:


- Nähe zum heutigen Standort (Erreichbarkeit für die aktuellen Mitarbeiter)
- Grundstücksgröße: 15 Hektar
- Form: Quadratisch, nicht eingeeengt durch Straßen (außer Erschließung), Bahn oder Wasserwege
- Günstige Verkehrsanbindung (Pkw, Lkw, ÖPNV), Autobahnnähe
- Zulässige Bauhöhe 35 m auf mind. ¼ der Fläche (übrige Fläche bis 24 m)
- Hochregallager möglich
- Fläche, ebene Topographie (max. 2% Neigung)
- Keine Gewässer auf dem Grundstück
- Stabiler Baugrund
- Erweiterungsmöglichkeiten / Nachbarschaft
- Grundstückspreise
- Risikobewertung (Altlasten, Kampfmittel, Hochwasser, etc.)
- Erschließungssituation (Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation / Datennetzkapazität, Löschwasser, etc.)
- Gewerbesteuerhebesatz und geplante Veränderungen
- Fördersituation

##### Prüfung von Flächen innerhalb bestehender und potenzieller Gewerbegebiete laut Lübeck 2030


	<b>Genin Süd</b>	
	Fläche	130.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	210 m am Kreisverkehr
	Baugrund / Topographie	gut
	Eigentum	städtisch
	Anbindung	Autobahn 500 m direkt, Bus
	Planerische Vorgaben	Bebauungsplan derzeit im Verfahren
	Erschließung	Verkehrerschließung vorhanden; SW-Vorflut vorhanden, 2 mögliche SW-Übergabepunkte; RW-Vorflut zur Kanaltrave, Rückhaltung erforderlich
	Konflikte / Widerstände	gering; Entfernung Wohnnutzung ca. 400 m
	Zeithorizont	ca. 1 Jahr


Da die Fläche innerhalb eines bereits in der Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes liegt, wurde sie seitens der Hansestadt Lübeck prioritär untersucht. Das Unternehmen kann aufgrund der zu geringen Größe und des nicht optimalen Zuschnitts die geplante Betriebskonzeption hier jedoch nicht umsetzen.

	<b>Flughafen Nord</b>	
	Fläche	207.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	350 m
	Baugrund / Topographie	gut
	Eigentum	privat
	Anbindung	Autobahn 2,5 km direkt, Bus, Bahnhofpunkt
	Planerische Vorgaben	Hohe Priorität laut Lübeck 2030; FNP-Änderung, B-Plan und ggf. Zielabweichung erforderlich; Knicks vorhanden
	Erschließung	Verkehrerschließung vorhanden; Vorflut nicht leistungsfähig; sehr hohe Anforderungen an RW-Rückhaltung; kein Trennsystem vorhanden – SW-Entsorgung kaum möglich
	Konflikte / Widerstände	mittel; Entfernung Wohnnutzung ca. 150 m
	Zeithorizont	ca. 2 Jahre
<p>Die Lage des Standortes ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. Der Betrieb weist jedoch Anforderung an die technische Erschließung auf, die an diesem Standort nicht erfüllt werden können. Insbesondere eine adäquate Schmutzwasserentsorgung ist aufgrund des im Umfeld vorhandenen Mischsystems nicht möglich.</p>		

	<b>Semiramis</b>	
	Fläche	222.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	370 m
	Baugrund / Topographie	gut
	Eigentum	städtisch
	Anbindung	Autobahn 4,7 km (nach Ausbau „Wasserfahr“ 2,3 km), Bus
	Planerische Vorgaben	Reservefläche laut Lübeck 2030; FNP-Änderung, B-Plan und Zielabweichung erforderlich; liegt in Sichtachse auf das Welterbe; Knicks vorhanden
	Erschließung	Verkehrerschließung vorhanden; SW-Vorflut vorhanden aber nicht leistungsfähig, ca. 1 km Druckrohrleitung mit Kreuzung BAB nötig; RW-Vorflut zu überprüfen, vsl. RW Rückhaltung erforderlich
	Konflikte / Widerstände	mittel; Entfernung Wohnnutzung ca. 300 m
	Zeithorizont	ca. 2 Jahre
<p>Der Standort ist siedlungsstrukturell zwar nicht integriert, das Grundstück weist jedoch einen optimalen Zuschnitt für das Unternehmen und im Vergleich die geringsten Entwicklungshemmnisse auf. Eine adäquate Anbindung an die Autobahn ist durch Ausbau der Straße Wasserfahr möglich. Auch die technische Erschließung ist mit vertretbarem Aufwand möglich.</p>		

	<b>Schiereichenkoppel</b>	
	Fläche	135.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	220 m
	Baugrund / Topographie	gut
	Eigentum	privat
	Anbindung	Autobahn 3,8 km (nach Ausbau „Wasserfahr“ 1,3 km), Bus
	Planerische Vorgaben	Hohe Priorität laut Lübeck 2030; FNP-Änderung, B-Plan und Zielabweichung erforderlich; liegt in Sichtachse auf das Welterbe; Knicks vorhanden
	Erschließung	Verkehrerschließung vorhanden; SW-Vorflut vorhanden (DN 300), hydraulische Kapazität zu überprüfen; Vsl. RW-Rückhaltung erforderlich
	Konflikte / Widerstände	hoch; Entfernung Wohnnutzung ca. 50 m
Zeithorizont	ca. 2 Jahr	
<p>Die Lage des Standortes ist eher für kleinere und nicht störende Betriebe geeignet, da er aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ein hohes Konfliktpotenzial aufweist. Auch wegen der zu geringen Flächen-größe scheidet die Fläche aus.</p>		

	<b>Moisling</b>	
	Fläche	222.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	420 m
	Baugrund / Topographie	Fläche nicht eben
	Eigentum	städtisch
	Anbindung	BAB-Anschlußstelle nur bei Neubau Kanalquerung erreichbar; ggf. zukünftig Bahnhaltepunkt
	Planerische Vorgaben	Reservefläche laut Lübeck 2030; FNP-Änderung, B-Plan erforderlich; liegt in Sichtachse auf das Welterbe; Knicks vorhanden
	Erschließung	Verkehrerschließung herzustellen; SW-Vorflut nicht vorhanden; Kanalanschluß über 400 m lange Leitung am Elbe-Lübeck-Kanal mit Kreuzung des Bahndamms, Überprüfung der hydraulischen Kapazität; RW-Vorflut Niederung am Elbe-Lübeck-Kanal
	Konflikte / Widerstände	hoch; Entfernung Wohnnutzung ca. 75 m
Zeithorizont	mehr als 2 Jahr	
<p>Die Lage des Standortes ist stadträumlich gut geeignet, da ein bereits durch Verkehrsachsen vorbelasteter Raum entwickelt werden könnte. Der Stadtteil Moisling könnte durch das Vorhaben gestärkt, aber auch am südlichen Rand durch Immissionen belastet werden. Der erhebliche Erschließungsaufwand steht sowohl zeitlich als auch finanziell einer Realisierung für die Schwartauer Werke entgegen. Die erforderliche Querung des Kanals ist unrealistisch.</p>		

	<b>Gut Roggenhorst</b>	
	Fläche	228.000 m <sup>2</sup>
	Durchmesser	450 m (mit Denkmal 230 m)
	Baugrund / Topographie	gut
	Eigentum	städtisch (langfristig verpachtet), Gut privat
	Anbindung	Autobahn 1,7 km; Anschlussstelle Moisling ausgelastet
	Planerische Vorgaben	Hohe Priorität laut Lübeck 2030; FNP-Änderung, B-Plan und ggf. Zielabweichung erforderlich; liegt in Sichtachse auf das Welt-erbe; Knicks und Fledermäuse vorhanden; Gut unter Denkmalschutz
	Erschließung	Verkehrerschließung zu ertüchtigen; SW-Vorflut vorhanden aber beschränkt leistungsfähig, zweiter SW-Übergabepunkt als Druckrohrleitung möglich; vsl. RW-Rückhaltung erforderlich
	Konflikte / Widerstände	einzelne Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe
Zeithorizont	mehr als 2 Jahr	
<p>Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes wird prioritär geprüft. Das Vorhaben wird an diesem Standort jedoch erheblich dadurch erschwert, dass die Anschlussstelle Moisling keine zusätzlichen Verkehre mehr aufnehmen kann und dass das denkmalgeschützte Gut nicht in städtischem Eigentum ist und auch nicht in das vorgelegte Betriebskonzept der Schwartauer Werke passt. Die Schaffung einer eigenen Anschlussstelle für die Schwartauer Werke ist nicht realistisch.</p>		

Christian Stolte

2.