



## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

## Gewerbeflächenprognose Hansestadt Lübeck

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.08.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

### Bericht:

Aus Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Prognose zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich. Daraus lässt sich ableiten, wie viele Gewerbeflächen im anstehenden Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt werden sollen.

Ein entsprechendes Gutachten wurde im ersten Quartal 2021 von der CIMA im Auftrag der Hansestadt Lübeck erstellt und vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie der Wirtschaftsförderung Lübeck inhaltlich begleitet.

Über den tatsächlichen Umfang der Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan soll im anstehenden StadtentwicklungsdialoG LÜBECK:überMORGEN öffentlich und vor allem in der Politik diskutiert werden. Das vorliegende Gutachten soll eine Grundlage für diese Diskussion darstellen.

Die vorliegende Einschätzung und Prognose der Gewerbeflächenbedarfe stützt sich auf ein kombiniertes Modell der Auswertung von realisierten Flächenumsätzen in der Vergangenheit und einer Prognose zukünftiger Beschäftigungsentwicklungen. Hinzu kommen die Auswertung von Trends und Annahmen wirtschaftlicher Entwicklungslinien, die sich aus der einschlägigen wissenschaftlichen Literatur bzw. eigenen empirischen Erhebungen des Gutachters ableiten lassen. Hierzu zählen auch veränderte regionale Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ), allgemeine Prozesse des Strukturwandels.

Im Ergebnis der Untersuchung kann – verkürzt dargestellt – festgehalten werden, dass der absolute Gewerbeflächenbedarf zwischen 2021 bis 2035/40 in der Hansestadt Lübeck bei 156,6 ha (netto, 2035) bzw. 210,1 ha (netto, 2040) liegen wird. Dieses Ergebnis resultiert aus der Zusammenschau von realen Gewerbeflächenverkäufen der Vergangenheit und den Ergebnissen eines trendbasierten Prognosemodells, die zu einem einzelnen Prognosewert zusammengeführt wurden. Es entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 10,5 ha (netto). Demgegenüber stehen derzeit noch verfügbare unbebaute Gewerbeflächen (Bestandsflächen) in Lübeck in Höhe von 16,6 ha (netto).

#### **Anlagen:**

1 – Gewerbeflächenprognose Hansestadt Lübeck

Senatorin Joanna Hagen

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

## Hansestadt Lübeck

# GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE



## Abschlussbericht

Lübeck, 11.März 2021

Die Rechte der Ausarbeitung liegen bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2  
23558 Lübeck  
T 0451-38968-0  
F 0451-38968-28  
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

**[www.cima.de](http://www.cima.de)**

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

### **Auftraggeber**

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Mühlendamm 12  
23552 Lübeck

### Ansprechpartner

Christian Stolte

### **Bearbeitung**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moisinger Allee 2  
23558 Lübeck

### Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

### **Bearbeitungszeitraum:**

Januar 2021 bis Februar 2021

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Methodik Flächenbedarfsprognose</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Standorttypen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Emissionsintensives Gewerbe .....	8
3.2 Klassische Gewerbegebiete.....	9
3.3 Handwerk und Kleingewerbe .....	10
3.4 Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte .....	11
3.5 Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe) .....	13
3.6 Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen.....	14
<b>4 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40</b> .....	<b>16</b>
4.1 Reale Flächenverkäufe .....	17
4.1.1 Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.....	17
4.1.2 Auswertung der kommunalen Flächenverkaufsstatistik (unbebaute Flächen) .....	20
4.1.3 Zusammenfassung.....	23
4.2 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose .....	25
4.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	25
4.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose .....	27
4.2.3 Trends in der Beschäftigtenentwicklung.....	29
4.3 Qualitative Faktoren.....	30
4.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf und Vergleich mit Gutachten von 2018 .....	30
<b>5 Gewerbeflächenpotenziale</b> .....	<b>36</b>
5.1 Methodik.....	36
5.2 Erfassung der vorhandenen Bestandsflächen .....	36
<b>6 Bilanzierung</b> .....	<b>38</b>
<b>7 Fazit und Empfehlungen</b> .....	<b>41</b>
<b>8 Anhang</b> .....	<b>42</b>
8.1 Trendbasiertes Prognosemodell (cima-Modell) .....	42

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	5
Abb. 2 Beispiel Emissionsintensives Gewerbe .....	8
Abb. 3 Beispiel Klassisches Gewerbegebiet.....	9
Abb. 4 Beispiel Handwerk und Kleingewerbe.....	10
Abb. 5 Beispiel Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte.....	12
Abb. 6 Beispiel Hafenauffines Gewerbe.....	13
Abb. 7 Beispiel Wissensintensives Gewerbe.....	14
Abb. 8 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (GAG) .....	18
Abb. 9 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Standorttyp von 2010 bis 2020 (GAG).....	19
Abb. 10 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen gesamt (GAG) ....	19
Abb. 11 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (Kommunale Statistik) .....	21
Abb. 12 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Wirtschaftszweigen von 2010 bis 2020 .....	22
Abb. 13 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen in Prozent (kommunal).....	22
Abb. 14 Statistische Lagemaße der Realverkäufe p.a. (2010-2020) .....	24
Abb. 15 Flächenbedarfsprognosemodell .....	26
Abb. 16 Verwendete Flächenkennziffern.....	27
Abb. 17 Beschäftigtenprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040).....	28
Abb. 18 Gewerbeflächenbedarfe der Trendprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040).....	29
Abb. 19 Kombiniertes Modell der Flächenbedarfsprognose.....	31
Abb. 20 Zusammenführung Trendprognose und reale Flächenumsätze – Hansestadt Lübeck.....	31
Abb. 21 Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen.....	32
Abb. 22 Gewerbeflächenbedarfsprognosen seit 2011 .....	34
Abb.23: Bestandsflächen nach Standort, Angaben in Hektar.....	37
Abb.24: Bestandsflächen (B-Planflächen) nach Standorttypen.....	37
Abb.25: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen .....	38
Abb.26: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen nach Standorttypen, Zieljahr 2040 .....	39

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Hansestadt Lübeck befindet sich derzeit im Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Geltungszeitraum bis 2040). Als fachliche Grundlage hierfür wird eine aktuelle Gewerbeflächenbedarfsprognose benötigt. Im Rahmen der 2018 vom Regionalmanagement im HanseBelt beauftragten Gewerbeflächenbedarfsprognose, wurde von der cima der Gewerbeflächenbedarf auch für die Hansestadt Lübeck (bis 2030 und 2035) prognostiziert. Vor dem Hintergrund der anstehenden Neuaufstellungen des Flächennutzungsplans besteht die Notwendigkeit einer Teilaktualisierung dieser Prognose für die Hansestadt, die neben der damaligen Ermittlung der Flächenbedarfe nun auch eine Darstellung der Bestandsflächen sowie anschließenden Bilanzierung umfasst. Des Weiteren soll sich die Prognose an dem möglichen Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans orientieren und somit einen Beobachtungshorizont bis 2035/40 aufweisen.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose stellt einen Baustein der Einschätzung des relevanten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs dar. Dieser Bedarf ergibt sich im weiteren Verlauf aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächenangebot in der Hansestadt Lübeck. Die Flächenpotenziale im Bestand (ausschließlich Potenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden erhoben und mit den sich ergebenden Bedarfen bilanziert. Im Anschluss an die hier vorliegende Prognose sind notwendigerweise die sich aus den FNP-Darstellungen ergebenden sonstigen gewerblichen Reserven zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung aus Branchensicht einzuschätzen. Hieraus schließlich kann auf den planerischen Handlungsbedarf mitsamt den erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die hiesige Einschätzung und Prognose der Gewerbeflächenbedarfe stützt sich auf ein kombiniertes Modell der Auswertung von realisierten Flächenumsätzen in der Vergangenheit und einer Prognose zukünftiger Beschäftigungsentwicklungen. Hinzu kommen die Auswertung von Trends und Annahmen wirtschaftlicher Entwicklungslinien, die sich aus der einschlägigen wissenschaftlichen Literatur bzw. eigenen empirischen Erhebungen des Gutachters ableiten lassen. Hierzu zählen auch veränderte regionale Rahmenbedingungen, wie z.B. eine Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ), allgemeine Prozesse des Strukturwandels oder auch wirtschaftliche Paradigmenwechsel.

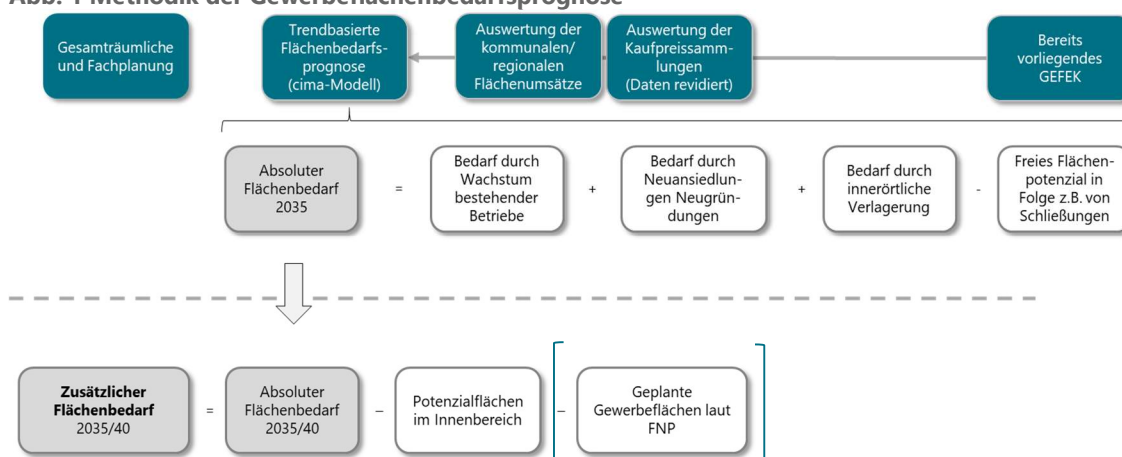
## 2 Methodik Flächenbedarfsprognose

Die Methodik der Flächenbedarfsprognose folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 1).

Kern der Prognose, die bis zum Zieljahr 2035 (mit Ausblick auf das Jahr 2040) erstellt wird, ist eine Gegenüberstellung der bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum 2010 bis 2020. Für die Umsetzung werden diese mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell in einem ersten hypothetischen Ansatz bis zum Zieljahr fortgeschrieben. Zur Auswertung und Extrapolation der **bisher realisierten Flächenveräußerungen** in der Hansestadt Lübeck wird auf zwei ähnliche Statistiken zurückgegriffen – die von den Kommunen bzw. (Kreis)Wirtschaftsförderungen gepflegten Flächenverkaufstatistik einerseits und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) andererseits. Beide Datengrundlagen bieten für sich genommen verschiedene Vor- und Nachteile, auf die im weiteren Verlauf eingegangen wird (vgl. Kap. 4.1.1 und 4.1.2).

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** wiederum ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die CIMA es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Abb. 1 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035/2040 bestimmt. Diesem Bedarf werden im darauffolgenden Abschnitt die **Gewerbeflächenpotenziale** über die Erfassung von unbebauten Bestandsflächen gegenübergestellt.

**In der Untersuchung werden somit nur Potenzialflächen mit Planungsrecht (v.a. § 30 und 34 BauGB) berücksichtigt. Gewerbliche Entwicklungsflächen im FNP, für die bislang noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung besteht, werden aktuell auf ihre mögliche Entwicklung diskutiert und finden in dieser Prognose keine Berücksichtigung.**

Nachdem die Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, werden die prognostizierten Flächenbedarfe bis 2035/40 schließlich dem realistischen Flächenpotenzial (Innenentwicklung) gegenübergestellt. Es wird also eine **Bilanz** der Ausgangslage gezogen (vgl. Kap. 6). Über diese Prognose hinaus sollten die angesprochenen bestehenden gewerblichen FNP-Flächen anschließend auf ihre Eignung überprüft und relevante Flächen aktiviert werden. Anschließend müssen, insofern sich die starke Nachfrage des im für die Region Hansebelt erstellten Konzeptes bestätigt, auch im Hinblick auf die Neuaufstellung des FNP, zwingend Suchräume aufgezeigt werden.

Vorrangiges Ziel der Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Hansestadt Lübeck ist die Ermittlung sich abzeichnender Flächenengpässe innerhalb des Prognosezeitraums und schließlich die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Vermeidung solcher Engpässe.

### 3 Standorttypen

Bei der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs wird eine **Ausdifferenzierung gewerblicher Bauflächen anhand unterschiedlicher Standortqualitäten und Zielgruppen** vorgenommen, wobei sich der hiesige Ansatz – auch aus verfahrenspraktischen Gründen – an selbiger Standorttypisierung wie die Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt (2018) orientiert.

Insbesondere dient eine solche differenzierte Betrachtung dem Ziel, ein nachfragekonformes Flächenangebot zu schaffen, was durch eine alleinige Orientierung an den Beschreibungen der Paragraphen 8 (Gewerbegebiet) und 9 (Industriegebiet) der BauNVO nicht zu bewerkstelligen wäre. Auf der anderen Seite darf die Gewerbeflächenbedarfsprognose auch nicht „verwässern“, indem man sich gänzlich von der Gebietscharakterisierung z.B. des § 8 BauNVO lösen würde. Schließlich wird für viele Betriebe eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungs-, Betriebs- und Anlagenarten ebenso in Gewerbegebieten (GE) gegeben sein, wie auch in Kern- (MK), Misch- (MI) oder urbanen Gebieten (MU). Im Ergebnis liegt dieser Analyse damit eine Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands „Gewerbefläche“ derart zugrunde, dass diejenigen Eigenschaften, die überwiegend dem Gewerbe- und Industriegebiet zu eigen sind,<sup>1</sup> als gebietsprägend (**Recht auf Störung** und **Gebietscharakter**) gelten.

Weil im Zusammenhang mit der Ausdifferenzierung von Standorttypen im Rahmen von Gewerbeflächenbedarfsprognosen in jüngerer Zeit immer wieder die Frage danach aufgeworfen wird, wie umfassend die Flächenbedarfe der gewerblichen Wirtschaft darin erfasst werden, sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Gewerbeflächenbedarfsprognose nur eine Ergänzung zu Prognosen sein kann, die den Bedarf an Flächen für großflächigen Einzelhandel, anderweitige Sondergebiete oder auch Büroflächen ermitteln. Auf der anderen Seite ist immer auch zu bedenken, dass ein Teil der Flächenbedarfe, die sich grundsätzlich auf „Gewerbstandorten“ realisieren ließen und daher ebenso als Bedarf interpretiert werden könnten, hier nicht abgebildet und stattdessen anderen Standortkategorien (v.a. Innenstadtlagen, Streulagen, Stadtteilzentren) zugeschlagen werden. Diese Standortverteilung entspricht auch der gesamtplanerischen Realität.

An der aktuellen Standortverteilung ist jedoch unverkennbar, dass neben den bislang vorzufindenden Raumstrukturen auch stadtplanerische Leitbilder bzw. örtliche Prinzipien siedlungsstrukturprägend sind. Diese können ebenso einem stetigen Wandel unterliegen, wie auch Sinnbild einer verfestigten Planungskultur sein (z.B. ein weitgehender Verzicht auf jegliche Positionierungsversuche einzelner Gewerbegebiete als städtebauliches Prinzip).

Es ist eine sehr große Zahl verschiedener Ausprägungen eines Gewerbegebietes/-standortes denkbar und innerhalb der Hansestadt Lübeck auch real vorzufinden. Die Flächennachfrage richtet sich nach dem einzelbetrieblichen Bedarf und der Angebotssituation am Flächenmarkt, hat also eine quantitative, qualitative und auch zeitliche Komponente. In der Regel wird der einzelne Betrieb eine Standortentscheidung erst dann treffen, wenn Anpassungsmöglichkeiten betriebsinterner Abläufe ausgeschöpft sind. Die schlussendliche Entscheidung zur Erweiterung, Verkleinerung oder Verlagerung innerhalb der Standortgemeinde bzw. an einen anderen Standort, der Ausgliederung von Teilen aus dem Betrieb oder zur Konzentration bislang verteilter Betriebsstätten ist

---

<sup>1</sup> Das Gebiet sollte also einerseits ebenso für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geeignet sein, oder aber für solche Betriebe, die aufgrund ihrer Störwirkungen an anderen Standorten sogar unzulässig sind. Andererseits wird der hier relevante Gewerbestandort durch eine Mischung aus Produktions-, Hallen-, Lager-, Büro- sowie auch Laborflächen charakterisiert. Standorte, die zu relevanten Anteilen mit Wohnnutzungen durchmischt sind, sind ebenso wenig von Interesse für diese Untersuchung, wie Standorte zur Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.

höchst individuell und wird für externe Betrachter nicht immer rational oder ex ante als bestmögliche Wahl erscheinen.<sup>2</sup>

Obwohl eine eindeutige Zuordnung nach dem 1:1-Prinzip (bestimmte Branche zu bestimmtem Standorttyp) nicht realitätsnah wäre, kann anhand der Häufung einzelner Wirtschaftszweige bzw. Nutzungs-/ Betriebs-/ Anlagenarten im Zusammenhang mit bestimmten Standortausprägungen innerhalb von Gewerbestandorten jedoch zumindest eine **typische Verteilung** angenommen werden. Die nachfolgend beschriebenen sechs Standorttypen werden für die Hansestadt Lübeck als aktuell wie auch künftig besonders relevant erachtet, sodass sich auch die anschließende Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dieser Typisierung bedient.

### 3.1 Emissionsintensives Gewerbe

Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist gemäß BauNVO eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle (also § 9 BauNVO), in selteneren Fällen und in Abhängigkeit von den realen Gegebenheiten des Umfelds, auch als GE-Fläche erforderlich.

Zumeist weisen diese Standorte eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus, es schließen also bestenfalls keine Wohngebiete oder empfindliche Flächen für den Natur- und Artenschutz unmittelbar an.

Günstigstenfalls ist in diesen Gebieten eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, eine (abweichend) hohe Geräuschemission zulässig und auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich.

Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha, wobei in der Hansestadt Lübeck auch einzelne Randlagen bestehender Gewerbegebiete relevant sind, die ausdrücklich zur Ansiedlung störungsintensiver Nutzungen erweitert wurden (z.B. Herrenwyk).

In vielen Fällen sind die Standorte für emissionsintensives Gewerbe durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

**Abb. 2 Beispiel Emissionsintensives Gewerbe  
Gewerbegebiet Herrenwyk**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

<sup>2</sup> Gegenüber der Idee des rational handelnden, am Ziel der Gewinnmaximierung orientierten Unternehmen, ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Akteure am Flächenmarkt u.a. durch unvollständige Information (bspw. hinsichtlich alternativer Standorte), Unsicherheiten und beschränkte Rationalität des einzelnen Entscheiders auszeichnen (z.B. durch die Nutzung von Heuristiken bei Wahrnehmung und Verarbeitung bzw. Bewertung der Standortinformationen).

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes (z.B. Mineralölraffinerien, Rohstahlverarbeitung, Hrst. von Zementformstücken, Containerherstellung, Hrst. von Chemiefasern, chemische Umwandlungen, Kraftfahrzeugfabriken, industrielle Hrst. von Basiskunststoffen, Beschichtung, Imprägnierung, Kaschierung, Futter- und Düngemittelproduktion etc.),
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachthanlagen,
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen und
- in einigen Fällen auch des Baugewerbes (v.a. Tiefbau).

In anderen Fällen kann es auch zu Überschneidungen mit Flächen für ausdrücklich verkehrsintensive Betriebe (Logistikwirtschaft und Lagerei) kommen. Diesbezüglich sei auf die Beschreibung des eigenen Typus weiter unten verwiesen.

## 3.2 Klassische Gewerbegebiete

Gegenüber den typischen Industriegebieten dienen klassische Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von *nicht erheblich* belästigenden Gewerbebetrieben. Entsprechende Gebiete sind daher i.d.R. als GE nach § 8 BauNVO, bisweilen auch mit weiteren Nutzungseinschränkungen hins. der zulässigen Emissionen oder Nutzungen (GEe), ausgewiesen.

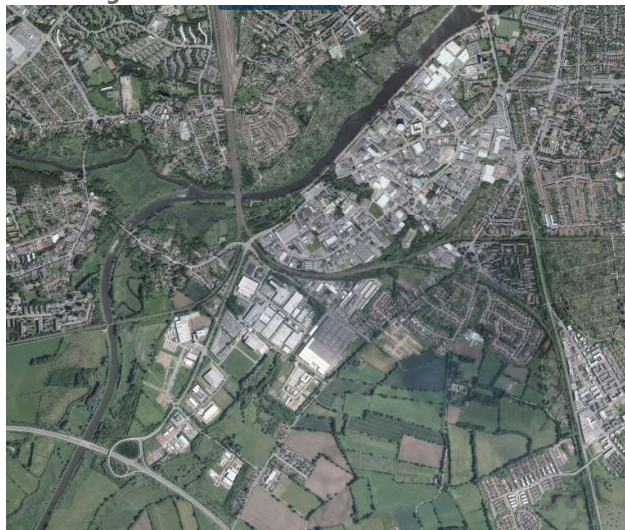
Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierten Lagen. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre hinein) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden, sodass gerade diese Altstandorte auch einem zunehmenden Umwidmungsdruck (v.a. durch Wohnen, soziale Nutzungen) ausgesetzt sind.

Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten. Dies kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen (Emissionskontingente (LEK)) betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete

weisen in der Regel eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In vielen Fällen fallen diese Standorte jedoch auch deutlich größer aus (siehe z.B. Gewerbegebiete Geniner Straße/Hinter den Hirschkatzen und Genin-Süd).

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Als mögliche Nutzungsarten klassischer Gewerbegebiete gelten u.a.<sup>3</sup>

**Abb. 3 Beispiel Klassisches Gewerbegebiet  
Gewerbegebiet Genin-Süd**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

<sup>3</sup> In einigen Fällen sind dabei bewusst auch Grenzfälle höchstrichterlicher Entscheidungen aufgeführt (z.B. Holzwerke). Schließlich entscheiden im Einzelfall die technischen Anlagen und Betriebsabläufe über die Zulässigkeit.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes (z.B. Hrst. von Bauelementen, Stab- und Drahtziehereien, Schwermaschinenbau, Schmelzen von Nichteisenmetallen),
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Oberflächenbehandlung von Metallen und Kunststoffen,
- Anlagen zur Verwendung von Polyurethan
- Hrst. von Speisewürzen,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Zimmereien, Schlossereien, Schweißereien, Tischlereien, Schreinereien
- Kfz-Werkstätten, Lohnlackierereien
- Bauhöfe
- Großhandelsunternehmen, oder auch
- Go-Kart-Hallen.

Die starke Branchenmischung innerhalb klassischer Gewerbegebiete ist gerade in Verdichtungsräumen eine typische Folge laufender Umstrukturierungen und Umnutzungen im Bestand sowie nicht zuletzt auch der Erschließung von Dienstleistungsmärkten durch ehemals vorrangig produzierende Betriebe (z.B. dann, wenn sich die Hauptnutzung im Laufe der Zeit ändert). Durch den Größeneffekt, ebenso wie das oftmals vorzufindende Baualter innerhalb dieser Gebiete, ist durch die hohe Zahl an kleineren, günstigen und auch flexibel erweiterbaren Mietflächen zugleich die Dynamik im Dienstleistungssektor relativ hoch.

Unterschiedliche Voraussetzungen führen dazu, dass auch der Anteil forschungs- und wissensintensiver Industrien/ Branchen, also solcher Wirtschaftsbereiche, die sich durch hohe FuE-Ausgaben bzw. einen hohen Akademikeranteil auszeichnen, in vielen klassischen Gewerbegebieten auch in der Hansestadt Lübeck recht hoch ist (diese finden sich in besonderem Maße bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen wieder).

### 3.3 Handwerk und Kleingewerbe

Standorte für Handwerk und Kleingewerbe stellen einen Gewerbetypus dar, der durch kleinere Körnigkeit (teilweise Betriebsflächen von 5.000 bis 1.000 qm) und vielfach auch durch eine Einheit von Eigentum und Geschäftsführungsbefugnis bei den ansässigen Betrieben gekennzeichnet ist, woraus sich auch bestimmte Standortwahlverhaltensmuster ableiten lassen.

Tendenziell zeichnen sich Handwerksbetriebe durch eine hohe persönliche Identifikation des Eigentümers mit dem Betrieb sowie kurze innerbetriebliche Informationswege aus. Hinzu kommt ein hoher Anteil manueller Arbeit in der Produktion und ein niedriger Grad an Arbeitsteilung. Der Einsatz von Universalmaschinen, Einzel- und Kleinserienfertigung überwiegt in der Regel. Der Absatzmarkt vieler Handwerksbetriebe ist stark lokal und regional orientiert,

**Abb. 4 Beispiel Handwerk und Kleingewerbe  
Gleisdreieck**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

wodurch auch enge, oft persönliche Beziehungen zu Lieferanten und Abnehmern existieren.<sup>4</sup> An-sässige Betriebe haben selten mehr als 50 und nur in Ausnahmefällen 250 Beschäftigte (typisch sind KmU<sup>5</sup>). Bei unternehmensbezogenen Dienstleistern, die sich ebenfalls und in zunehmendem Maße an solchen Standorten finden, wird das Marktgebiet wiederum tendenziell deutlich größer sein.

Anzutreffende Betriebe sind beispielsweise und häufig

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe (z.B. Tischlereien oder Schreinereien, Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien, Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien, Hrst. von Lederwaren),
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendiensteleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Vorwiegend sind die Nutzungen nur gering emittierend und zugleich flächenintensiv,<sup>6</sup> betriebsgebundene Reserveflächen werden dabei nur in seltenen Fällen vorgehalten – und stehen folglich auch nicht im Mittelpunkt der Flächenkonzeptionen.

In der Regel sind solche Standorte als GE, GEe oder auch als MI-Flächen ausgewiesen und in der Ausdehnung zumeist kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen größer). Folglich lassen sich Standorte für Handwerk und Kleingewerbe auch leichter in den Siedlungskörper integrieren, was besonders am Beispiel von Gewerbe-/Handwerkerhöfen, deren Relevanz in Ballungskernen zunimmt, sehr deutlich wird. In der Hansestadt Lübeck bspw. findet sich lediglich innerhalb des Gewerbegebietes Roggenhorst, im Bereich der Taschenmacherstraße 1-5 ein solches Immobilienprojekt. Insbesondere in den stärker verdichteten Räumen erkennt man auch eine wachsende Bedeutung der besonderen Ausprägung als „urbane“ Gewerbebestandorte (vor allem einhergehend mit der Nutzung von Transformationsimmobilien).

Ein weiteres wesentliches Merkmal der Nachfrager solcher Standorte ist, dass von diesen nur vereinzelt eigene Gebäude errichtet werden. Vielmehr mieten entsprechende Nutzer deutlich häufiger ihre Immobilien an, auch z.B. für Lagerzwecke. Folglich ist das Vorhandensein von Flächen bzw. Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Handwerk und Kleingewerbe.

### 3.4 Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte

Eine weitere Kategorie stellen solche Standorte dar, die aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale, der Lagebeziehungen zu überregionalen Verkehrswegen (bzw. der Erreichbarkeit großer Märkte), der baurechtlichen Gegebenheiten sowie auch der Branchenstruktur eine besondere Eignung für die Ansiedlung verkehrsintensiven Gewerbes aufweisen. Oftmals handelt es sich dabei um Betriebe solcher Branchen, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung in besonderem Maße angewiesen sind und zugleich nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Unter raumordnerischer Perspektive decken sich solche Standorte weitgehend mit den LEP-Typen 1 und 2 gemäß landesplanerischer Kategorisierung und sind auch im Entwurf zur Fortschreibung des

---

<sup>4</sup> Vgl. Glas/ Maiwald/ Wolf (2008): Handwerk. Bedeutung, Definition, Abgrenzung. Hrsg.: Deutsches Handwerksinstitut

<sup>5</sup> KmU: Kleine und mittlere Unternehmen. In vielen Fällen wird es sich sogar um Kleinstunternehmen handeln, also solchen Einzelunternehmen, die gemäß EU-Empfehlung 2003/361 bis 9 Beschäftigte und max. 2 Mio. EUR Umsatz pro Jahr verzeichnen.

<sup>6</sup> Als „intensive“ Flächennutzung versteht man eine hohe bauliche Dichte, i.d.R. verbunden mit einer entsprechend hohen Relation von Beschäftigung zu Quadratmeter.

Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2018) insbesondere unter Ziffer 4 weiterhin beschrieben.

Andererseits ist zu bedenken, dass sich auch Logistikstandorte bestimmten Nutzerbranchen<sup>7</sup> zuordnen lassen und verschiedenste Nutzungsformen entstanden sind, die notwendigerweise auseinandergehalten werden sollten.

An den Standorten für verkehrsintensives Gewerbe finden sich insbesondere Unternehmen des Großhandels (Wirtschaftsabschnitt G, Nr. 46), aus Lagerei und Verkehrsdienstleistungen (H, Nr. 52) sowie der Post-, Kurier- und Expressdienste (H, Nr. 53).

Entsprechend ihrer Funktion sind dabei verschiedene Logistikimmobilien zu unterscheiden, v.a.<sup>8</sup>

- **Lagerimmobilien**

Versorgung produzierender Unternehmen mit Rohwaren oder der Lagerung von Fertigwaren. Neben Transport-, Umschlag- und Lager-Leistungen werden häufig auch Mehrwertdienstleistungen (z.B. Vormontage) erbracht.

Die Grundstücksfläche ist oftmals über 10.000 qm groß, bei einer Gebäudefläche über 5.000 qm, der Büroflächenanteil meist unter 10%. Oftmals sind die Tore ebenerdig angeordnet. Die Hallenhöhe liegt oft bei 10-12 m Unterkante Binder (UKB).

- **Umschlagsimmobilien**

Auf den reinen Warenumschlag ausgerichtet; Güter befinden sich nur für einen sehr kurzen Zeitraum des Entladens, Sortierens, Bereitstellens und Beladens vor Ort.

Insofern die Ware vom Versender bereits kommissioniert wurde, wird diese hier empfangerspezifisch zusammengefasst und ausgeliefert. Auch werden an diesen Standorten Retouren gesammelt und an den Warenempfänger zurückversandt (Aufteilung von Fern- in Nahverkehr). Die Standorte sind nah am Endkunden (Ballungszentren, ggf. auch innenstadtnahe Lagen) orientiert (außer bei Hubs). Solche Umschlagszentren werden oft von Logistikdienstleistern (KEP- und Stückgut-Dienstleister) oder Handelsunternehmen genutzt.

Die Gebäudefläche liegt meistens unter 10.000 qm, die Grundstücksfläche zwischen 15.000 und 40.000 qm, bei mehrseitiger Anbindung, Sprintertoren und großer Rangierfläche. Die Gebäudehöhe liegt unter 8 Metern UKB.

- **Distributionsimmobilien**

Z.B. Zentrallager, Logistikzentren oder Warenverteilzentren. In erster Linie geht es um die auftragsgerechte Warenverteilung. Hierzu werden Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verteilung und Transport übernommen. In der Regel werden die Waren von unterschiedlichen Herstellern gebündelt und kunden-/ auftragspezifisch zusammengestellt (kommissioniert).

Es gibt Zentren mit regionaler (v.a. EZH-Filialbelieferung in einem Umkreis von maximal 200 km; vgl. Abb. 5) und überregionaler (insbesondere der B2B-, Ersatzteil- und Aftersales-Bereich) Ausrichtung.

Die Grundstücksfläche liegt zumeist über 20.000 qm bei einer Gebäudefläche über 10.000 qm, die Bauweise ist teilweise modular, z.T. mit Mezzanine-Flächen (geringere Höhe und Fläche als das Vollgeschoss). Überregionale Distributionszentren weisen manchmal auch eine Gleisanbindung auf oder einen Zugang zu KLV-Anlagen

**Abb. 5 Beispiel Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte  
Gewerbegebiet Roggenhorst**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

<sup>7</sup> V.a. Logistikdienstleister, der Einzelhandel, der Automotive-Sektor und der Großhandel sind mit entsprechenden Flächenbedarfen durch Logistikleistungen verbunden (vgl. Veres-Homm/Kübler/Weber/Cäsar 2015: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015)

<sup>8</sup> Vgl. dazu Fraunhofer IIS (2017): Logistikimmobilien. Dreh- und Angelpunkte der Supply Chain. Bedeutung, Funktion und Ansiedlungseffekte. Hrsg.: Logix Initiative Logistikimmobilien

Wichtig ist die Möglichkeit, Lkw-Verkehr und Umschlagsprozesse auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) abwickeln zu können.

- **Speziallogistikimmobilien**

Besondere Funktionen erfüllen z.B. Hochregallager (ab einer Höhe von 12 m (bis 50 m)), Kühllager oder auch Gefahrgutlager, sodass auch die planungs- und baurechtlichen sowie sonstigen gesetzlichen Anforderungen meist strenger sind als bei anderen Typen.

Die Grundstücksfläche dieser zumeist auf einzelne Kunden ausgerichteten Immobilien ist aufgrund der Höhe mit weniger als 12.000 qm eher klein. Die Gebäudefläche liegt meistens zwischen 3.000 und 8.000 qm. Oft sind solche Gebäude auch Teil eines Distributionszentrums.

- **Gemischt genutzte Gewerbeobjekte**

Die Klasse dieser Immobilien ist vor allem im Zusammenhang mit der zunehmenden Relevanz der Innenstadtlogistik von Interesse.

Ebenso sind zunehmend Gewerbeobjekte von Interesse, die von mehreren, meist mittelständischen Mietern verschiedener Branchen für unterschiedlichste Zwecke genutzt werden (sog. Unternehmensimmobilien), womit auch ein Zusammenhang mit den vorangegangenen Standorttypen „Klassisches Gewerbegebiet“ sowie „Handwerk und Kleingewerbe“ bestehen kann.

Neben den besonderen Anforderungen an die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, sind überwiegend bestimmte Verkehrsinfrastrukturen in Form einer möglichst leichten inneren Erschließung des Gewerbe- oder Industriegebietes mit breiteren Straßenquerschnitten sowie einer leichten/schnellen Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr erforderlich. Auf Ebene des Makrostandortes ist v. a. eine gute räumliche Zuordnung zu den Abnehmern, um schnell und kostengünstig liefern zu können, oder aber zu Umschlagplätzen relevant.

### 3.5 Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe)

Grundsätzlich dienen Sonderstandorte der Unterbringung von Unternehmen mit spezifischen Standortanforderungen, welche in besonderem Maße an einzelne Räume gebunden sind. Typische Beispiele standortgebundener Nutzungen sind etwa der Rohstoffabbau (naturräumliche Voraussetzungen), Hafengebiete, aber auch das Vorhandensein weiterer, hochspezialisierter Infrastrukturen, die – unter realen oder wirtschaftlichen Bedingungen – nicht überall herstellbar sind.

Auch besondere rechtliche Ausgangsbedingungen oder Ausschlussprinzipien können dazu führen, dass manche Standorte als grundsätzlich geeignet gelten (z.B. zur Wahrung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen – SEVESO-III-Richtlinie).

Dies kann sich sowohl auf spezifische Infrastrukturen als auch auf sehr hohe Emissions- und Lärmgrenzen beziehen. Sonderstandorte können sowohl Gebiete mit einer Ausweisung als GI bzw. Gle sein, als auch mit GE- oder SO-Qualitäten.

Je nach Anspruch weisen sie auch eine unterschiedliche Lage in Bezug auf umliegende Siedlungskörper auf. In

**Abb. 6 Beispiel Hafenaffines Gewerbe  
Gewerbegebiet Seelandkai**



Quelle: Geodatenzentrum, 2016

der Regel werden exponierte Lagen zum Siedlungskörper überwiegen, allerdings sind auch teilintegrierte oder integrierte Lagen nachgefragt. Folglich können keine pauschalen Aussagen bspw. zum Konfliktpotenzial mit dem Umfeld oder zulässigen Emissions- und Lärmobergrenzen getroffen werden. Vielfach besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha.

In der Praxis zeichnen sich solche Standorte oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, unmittelbare Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen, aus. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten

- das „hafenaffine“ Gewerbe,
- das Verarbeitende Gewerbe,
- die Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- das Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Im Rahmen dieser Untersuchung sind, ausgehend von der aktuellen Nutzungsverteilung in der Hansestadt, hafenaffine Gewerbegebiete von besonderem Interesse. Dabei ist aber wiederum zu berücksichtigen, dass eine Überschneidung mit Standorten des Verkehrsintensiven Gewerbes (vgl. Kap. 3.4) vorliegt, was in der Hansestadt Lübeck, hinsichtlich der Auswertung der bislang realisierten Flächenumsätze, zu einer Deckungsgleichheit beider Standorttypen führt.

### 3.6 Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen

Standorte für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen bis mittelgroßen Betrieben (KMU), die ausgesprochen wissensorientiert und zudem nur gering emittierend sind. Ein hoher Büro-/Verwaltungsflächenanteil ist typisch für diese Gebiete, die sich zugleich vorwiegend in den Ballungskernen finden.

Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind entsprechende Bauflächen als GE, häufiger noch als GEe, bisweilen auch als MI- oder als SO-Gebiete (z.B. SO Forschung und Entwicklung) ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in teilintegrierten oder integrierten Lagen zum Siedlungskörper, da keine nennenswerten Konflikte zu erwarten sind. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten sind in vielen Fällen Mietimmobilien.

**Abb. 7 Beispiel Wissensintensives Gewerbe „Hochschulstadtteil“, Lübeck**



Quelle: Geodatenzentrum, 2016

Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind in der Regel Unternehmen und Betriebe aus folgenden Bereichen:

- Emissionsarmes, wissensorientiertes Verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung (FuE),
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

Innerhalb der Hansestadt Lübeck kann ein solcher Standort am westlichen Rand des Hochschulstadtteils, entlang der B 207 ausgemacht werden (beidseitig der Isaac-Newton-Straße und östlich entlang der Maria-Goeppert-Straße; vgl. Abb. 7). Der Standort ist zugleich Zentrum des BioMedTec Wissenschaftscampus, was die Relevanz untermauert.<sup>9</sup>

Ein weiterer Standort, der dem Typus „Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ zugeordnet werden könnte, ist das Technikzentrum Lübeck (TZL) an der Seelandstraße, dessen Umfeld wiederum als Sonderstandort logistischer Prägung zu klassifizieren ist.<sup>10</sup> Thematische Überschneidung der Standorttypen können also nicht ausgeschlossen werden. Dies zeigt sich auch anhand der Standortwahl des 3D-Drucker-Herstellers SLM Solutions im Gewerbegebiet Genin-Süd, oder der Verlagerung von Coherent LaserSystems an diesen Standort.

---

<sup>9</sup> Vgl. dazu auch IHK zu Lübeck (Hrsg.) (2014): Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft in der HanseBelt Region Bedeutung und regionale Einbindung des BioMedTec Wissenschaftscampus. Studie der Prognos AG im Auftrag der IHK zu Lübeck, der Fachhochschule Lübeck, der Universität zu Lübeck und des Wissenschaftsmanagements Lübeck. Als Beispiele ansässiger Betriebe können genannt werden: LMT Medical Systems GmbH; OptoMedical Technologies GmbH; Eyetec GmbH; HLS Hypertech Laser Systems GmbH; zeitweise ein Entwicklungsstandort von NIK Software (2012 bis 2017 zum Google-Konzern gehörig); Gestigon GmbH; CONSIDEO GmbH; Coalesenses GmbH; HÄLSA Pharma GmbH; Aqua Biotec GmbH; Diapharm GmbH; Preventive Clinical Diagnostics Solutions (PCDS) GmbH; ATTO-LAB GmbH; Fraunhofer MEVIS – Projektgruppe Bildregistrierung; Pattern Recognition Company GmbH.

<sup>10</sup> Dahingehend bleibt sicherlich abzuwarten, wie die Flächen (teilweise Rein-Räume) nach der Verlagerung der Fa. Coherent folgendermaßen genutzt werden.

## 4 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40

Die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs steht im Zentrum der Gewerbeflächenkonzeption. In der Zusammenschau, der mittels unterschiedlicher Ansätze erfassten und geschätzten Flächenbedarfe, sowie in enger Abstimmung mit der Auftraggeberseite, wird ein belastbarer Gesamtwert gebildet. Somit liegt eine Kombination einer im Kern deskriptiven Herangehensweise (die Entwicklungen in der Vergangenheit werden als Ausgangsbasis zur Einschätzung zukünftiger Wirtschaftsflächenbedarfe betrachtet) und einer qualitativen Einschätzung vor.

Nicht zu verkennen ist dabei, dass sich der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen nur teilweise deskriptiv ermitteln lässt und in besonderem Maße auch normativen Vorgaben unterliegt, die aus dem Anspruch einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB resultieren. Zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Unternehmen und Betriebe innerhalb der Hansestadt Lübeck bis zum Zieljahr 2035/40 wird auf verschiedene Datenquellen und Informationen zurückgegriffen.

Die Gewerbeflächenbedarfe werden in diesem Gutachten, wie in Kapitel 2 beschrieben, über unterschiedliche Herangehensweisen prognostiziert: Die bisherigen realen Flächenveräußerungen werden mittels der (aufbereiteten) Statistik der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert und im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfe extrapoliert. Da aus den bisherigen Flächenumsätzen allein jedoch weder unmittelbar auf den realen Flächenbedarf geschlossen werden kann noch eine hinreichende Berücksichtigung der Bevölkerungs-/ Beschäftigungseffekte gewährleistet ist, wird ergänzend dazu ein weiterer Prognoseansatz herangezogen.

Die Besonderheit der trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose besteht darin, dass es ermöglicht wird, den Gesamtbedarf an Gewerbeflächen nach bestimmten Standortanforderungen (vgl. Kap. 3) der Unternehmen und Betriebe weiter auszudifferenzieren.

Zur Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs mit dem Zielhorizont 2035/40 wird eine Kombination aus den Ergebnissen beider Ansätze gewählt, wobei sich aus dem Mittelwert (arithmetisches Mittel aus beiden Ergebnissen) ein erwarteter Bedarfswert (Gesamt und Jahresdurchschnitt) ergibt, welcher für die Bilanzierung dem vorhandenen Gewerbeflächenpotenzial gegenübergestellt wird.

Zur Einschätzung des Flächenbedarfs gewerblicher Unternehmen wird auf unterschiedliche Datengrundlagen und Informationen zur Flächennutzung sowie zur Wirtschaftsstruktur zurückgegriffen. Ziel dabei ist, die Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2035/40 anhand der vorgenannten Standorttypen zu differenzieren.

Selbstverständlich muss die zugrunde liegende Annahme, dass die zukünftige Entwicklung in ihren Grundzügen der Vergangenheit gleicht, in angemessenen Intervallen einem Monitoring unterworfen werden und darf nicht unreflektiert fortgeschrieben werden.

## 4.1 Reale Flächenverkäufe

### 4.1.1 Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Hansestadt Lübeck sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu und man wird unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen davon ausgehen, auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer **regionalen** Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden.<sup>11</sup> Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und vor allem das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen. Zudem wiegen einzelne Standortanforderungen der Betriebe so stark, dass sich trotz großem Angebotsportfolios aus Sicht einzelner Betriebe letztlich nur sehr wenige Flächen bewirtschaften lassen und eine Standortverlagerung der letzte Ausweg für einen Betrieb ist.

Trotz der hohen Güte und v.a. auch der regionalen Vergleichbarkeit dieser Datengrundlage, muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein **eventueller Flächenmangel** in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach besteht. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/ oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, **Flächen auf Vorrat zu erwerben** (betriebsgebundene/ stille Reser-

---

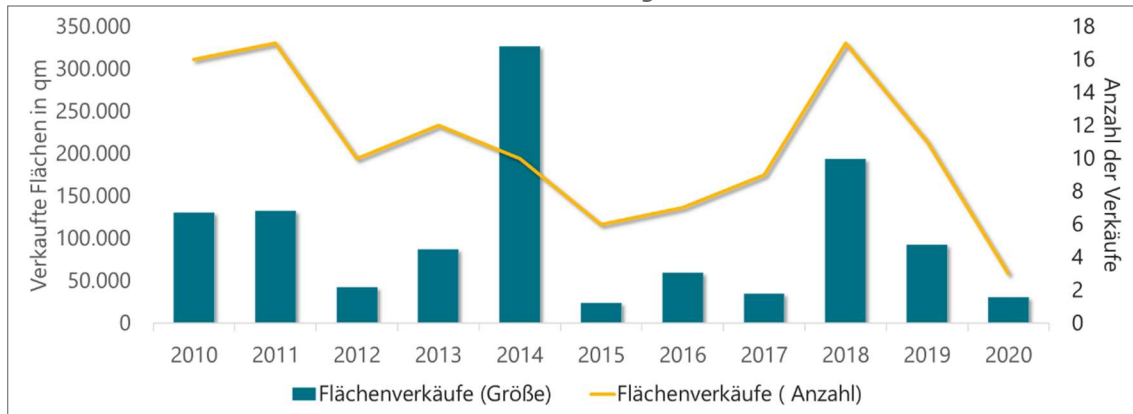
<sup>11</sup> Eine grundsätzliche Infragestellung der Aussagekraft dieser Statistik würde zugleich bedeuten, dass das Flächengebot sich – auch, wenn gewisse zeitliche Verzögerungen außer Acht blieben – dem Bedarf nicht anpasst und man diesen Bedarf auch in keinster Weise zu antizipieren vermag (es gäbe dann allerdings auch keine Flächenvorratspolitik). Ginge man wiederum davon aus, dass in der Vergangenheit eine erhebliche Schiefelage zwischen Angebot und Nachfrage existiert habe, so wäre auch die Frage zulässig, welchen Beitrag die Flächenverfügbarkeit zur bislang nachweislich guten Wirtschaftsentwicklung in der HanseBelt-Region beitragen konnte und inwiefern eine Ausweitung der Angebotsituation die Dynamik der Zukunft gegenüber der Vergangenheitsentwicklung steigern könnte (ohne dabei negative externe Effekte zu erhöhen).

veflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden.<sup>12</sup> Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation<sup>13</sup>) stets mitbedacht werden.

Die für diese Untersuchung herangezogenen Daten der Kaufpreissammlung wurden über den Auftraggeber bei dem Gutachterausschuss angefragt und der *cima* zur Verfügung gestellt. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die *cima*, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

Der verbleibende durchschnittliche Flächenumsatz (Hektar gesamt und pro Jahr) wird in dieser Untersuchung als eine obere Schwelle der bislang realisierten Flächennachfrage (*unbebaute* Flächen in Form des Nettobaulands) bewertet und gegenüber den Werten der kommunalen Verkaufsstatistik (vgl. dazu Kap. 4.1.2) bevorzugt. Die Wahl dieser Statistik wird insbesondere dadurch begründet, dass sowohl Flächenverkäufe aus kommunalem Eigentum als auch aus privatem Eigentum über Immobilienkaufverträge festgehalten werden. Folglich liegt der sich ergebende Wert der Kaufpreissammlung i.d.R. höher als bei der kommunalen Verkaufsstatistik. Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf daher nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035/40) ermittelt werden.

**Abb. 8 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (GAG)**



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

<sup>12</sup> Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2035/40“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reservflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

<sup>13</sup> Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 wurden in der Hansestadt Lübeck gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt 1.155.768 qm, also über 115 ha veräußert. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 10,51 ha.

**Abb. 9 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Standorttyp von 2010 bis 2020 (GAG)**

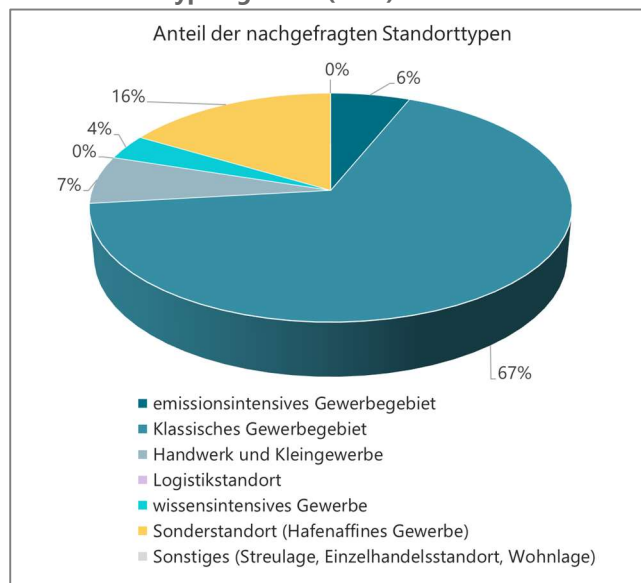


Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren, wobei das Jahr 2014 mit Flächenumsätzen in Höhe von fast 32,7 ha deutlich heraussticht (v.a. Verkäufe im Gewerbegebiet Genin-Süd, westlich der Baltischen Allee), wohingegen der jährliche Durchschnitt zwischen 2015 und 2017 wiederum bei lediglich rd. 4,0 ha pro Jahr liegt (vgl. Abb. 8). Das Jahr 2018 konnte mit rd. 19,5 ha wieder deutlich stärkere Umsätze aufweisen. Seitdem ist der Trend abnehmend. Begründet liegt dies im nicht mehr marktgerechten bestehenden Angebot (Grundstücksgröße, Lage, Baurecht), wodurch einiger der größeren Flächenanfragen nicht bedient werden können.

Auch die Anzahl der Verkäufe schwankte zwischen den einzelnen Jahren. Abgesehen vom Jahr 2014 wird dabei in der Tendenz ein Zusammenhang mit der Entwicklung der veräußerten Flächengröße erkennbar. Werden die Gewerbeflächenverkäufe anhand der definierten Standorttypen

**Abb. 10 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen gesamt (GAG)**



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

pen differenziert (vgl. Kap. 3), so ist deutlich zu erkennen, dass Verkäufe in „Klassischen Gewerbegebieten“ stark gegenüber anderen dominieren. Veräußerungen in „Sonderstandorten (hier: hafenauffines Gewerbe)“ und v.a. innerhalb der anderen Standorttypen fallen viel geringer aus.<sup>14</sup>

Ein Trend zur Nachfrage nach bestimmten Typologien bzw. einer solchen Angebotsentwicklung ist dahingehend allerdings nicht zu erkennen.<sup>15</sup> So lässt sich in erster Linie aus der Gesamtschau aller Verkäufe zwischen 2010 und 2020 die zentrale Aussage ableiten, dass mit rd. 67 Prozent insbesondere Grundstücke veräußert wurden, die einem „Klassischen Gewerbegebiet“ zuzuordnen sind, 16 Prozent der Flächenverkäufe beziehen sich auf „Hafenauffines Gewerbe“, lediglich 7 Prozent auf Liegenschaften in Standorten für „Handwerk und Kleingewerbe“ und 6 Prozent auf „Emissionsintensive Gewerbegebiete“.

#### **4.1.2 Auswertung der kommunalen Flächenverkaufsstatistik (unbebaute Flächen)**

Ebenso wie die Kaufpreissammlung, stellt auch die kommunale Flächenverkaufsstatistik – gepflegt durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft – eine ausgesprochen gute Informationsquelle zu den bislang realisierten Flächenumsätzen dar. Dabei bietet die kommunale Flächenverkaufsstatistik einige Vorteile gegenüber den öffentlich zugänglichen Daten (Kaufpreissammlungen). Denn es können zugleich konkrete Informationen über nachgefragte Grundstückslagen, Ansiedlungshintergründe (z.B. Neuansiedlung oder Erweiterung), Betriebsnamen und zugehörige Branchen etc. verfügbar gemacht werden, die zur nachfragekonformen Bedarfseinschätzung von großem Wert sind.

Die Qualität der verfügbaren Informationen ist in Abhängigkeit von der Fragestellung hoch. Eine wichtige Einschränkung der Aussagekraft ergibt sich allerdings dadurch, dass die kommunalen Verkaufsstatistiken (in den meisten Fällen) gegenüber den Bewegungen am privaten Flächenmarkt „blind“ sind. Zwar erfolgt auch über die Kaufpreissammlung keine Erfassung der Nutzung längerfristig privat reservierter Erweiterungsflächen durch den angestammten Betrieb, jedoch werden durchaus private Weiterverkäufe registriert, die bisweilen eine nennenswerte Größe haben können.

Weil im Rahmen dieses Gutachtens kein vollständiger Abgleich zwischen den Daten der Kaufpreissammlung und der kommunalen Statistik erfolgen kann (ursächlich dafür sind Datenschutzgründe, die eine Identifizierung nur anhand von Flächengrößen und ungefähren Gebietslagen ermöglichen), stützt sich die Auswertung der bisherigen Flächenverkäufe im Gesamtumfang auf die Daten der Kaufpreissammlung, da dieser höhere Wert als hinreichend realitätsnah betrachtet wird (wenngleich dadurch eine geringe Überschätzung möglich ist). Bezüglich der angesiedelten Branchen wird hingegen – soweit vorhanden – auf die kommunalen Daten zurückgegriffen, welche nur eine entsprechende Auswertung nach Wirtschaftszweigen ermöglichen.

Die Flächenverkäufe aus der kommunalen Verkaufsstatistik im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 lassen sich zu rd. 67 Prozent der Fälle den Verkäufen der Kaufpreissammlung zuordnen. In

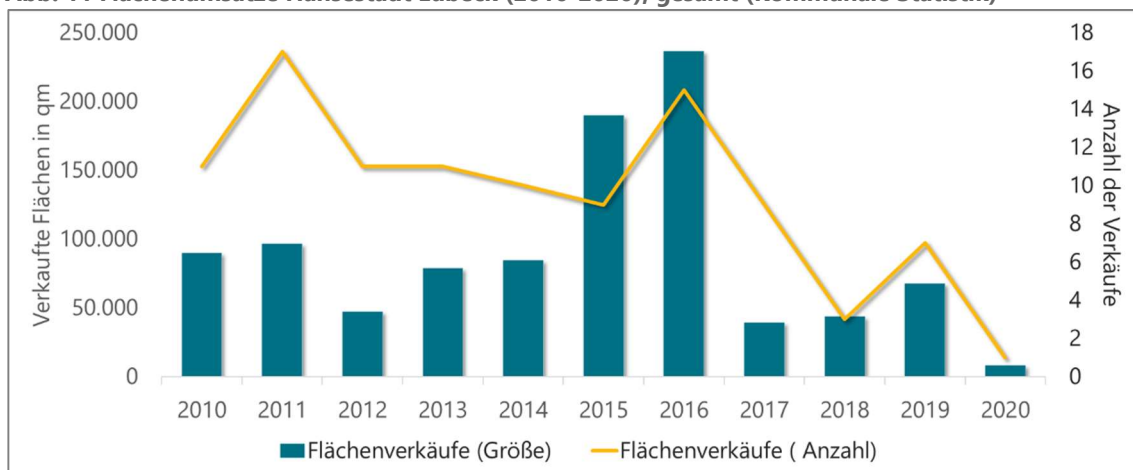
---

<sup>14</sup> Anmerkung: In diesem Segment besteht kein Angebot. Es kommt vielmehr zu Vermietungen im Bestand infolge von Verlagerungen innerhalb der Hafenterminals. Hafenterrassen der öffentlichen Hand stehen nicht zum Verkauf. Auf privater Seite hat ein Hafenterminalbetreiber angrenzende Flächen im Bereich Seelandkai arrondieren können und mit dem Erwerb des „E.ON-Geländes“ (ca. 15 ha nutzbare Fläche) Platz für ein weiteres Hafenterminal geschaffen. Für diese Fläche muss über ein Planfeststellungsverfahren allerdings aktuell noch Baurecht geschaffen werden.

<sup>15</sup> Anmerkung: Da eine Verkaufsstatistik „blind“ gegenüber den tatsächlich noch vorhandenen Flächen ist, eignet sich die Koppelung mit der „kommunalen Flächenstatistik“ der Wirtschaftsförderung, die auch die Nachfrage von der Marktseite erfasst, und zeigt, welche Flächengrößen in den einzelnen Gewerbegebieten noch zur Verfügung stehen.

anderen Fällen ist u.a. davon auszugehen, dass aufgrund von Verschmelzungen oder Teilungen von Flurstücken eine Identifizierung nicht möglich ist.

**Abb. 11 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (Kommunale Statistik)**



Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Weil sich die kommunale Flächenverkaufsstatistik in erster Linie auf die Veräußerungen stadteigener Grundstücke und solcher Flächen bezieht, in deren Vermarktung die Wirtschaftsförderung Lübeck als Vermittlerin einbezogen war, liegen mehr oder weniger deutliche Abweichungen der Gesamtwerte gegenüber der Kaufpreissammlung vor, wie die Abbildung (vgl. Abb. 11 ggü. Abb. 8) zeigt.

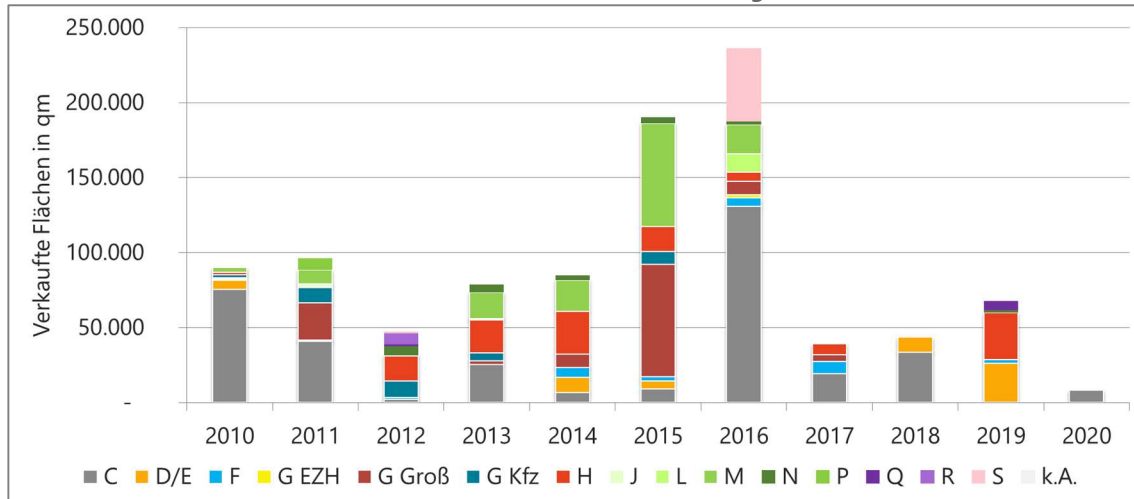
So wurden zwischen 2010 und 2020 insgesamt rd. 982.486 qm neu in Anspruch genommen.<sup>16</sup> Der jährliche Durchschnitt liegt bei einem realisierten Flächenumsatz von 8,93 ha. Auffallend sind dabei insbesondere die beiden Jahre 2015 und 2016, was in erster Linie auf diejenigen Flächen zurückzuführen ist, deren Verkauf in der Kaufpreissammlung auf das Jahr 2014 datiert ist. Dieser nachweisliche zeitliche Verzögerungseffekt kann als weitere Begründung dafür angeführt werden, für nachfolgende Analysen vorrangig die Kaufpreissammlung zu nutzen (obwohl daraus tendenziell geringe Überschätzungen der realen Nachfrage zu erwarten sind).

Während es sich aus den besagten Gründen anbietet, zur Einschätzung der bislang realisierten Flächenumsätze vorrangig auf die Statistik der Gutachterausschüsse zurückzugreifen, bietet die kommunale Flächenverkaufsstatistik demgegenüber den Vorteil, dass sich die dort verfügbaren Verkaufsdaten zugleich nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen differenzieren lassen (vgl. Abb. 12).<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Neuansiedlungen in bestehenden Immobilien sind, ebenso wie z.B. der Erwerb eines Bestandsunternehmens oder Erweiterungen in bestehenden Immobilien, ausdrücklich nicht Bestandteil hiesiger Auswertung, weil es sich dabei in aller Regel um Wiedernutzungen handelt.

<sup>17</sup> Hierzu wurden alle Einzelverkäufe durch die CIMA anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) eingeordnet (nach Hauptbranche).

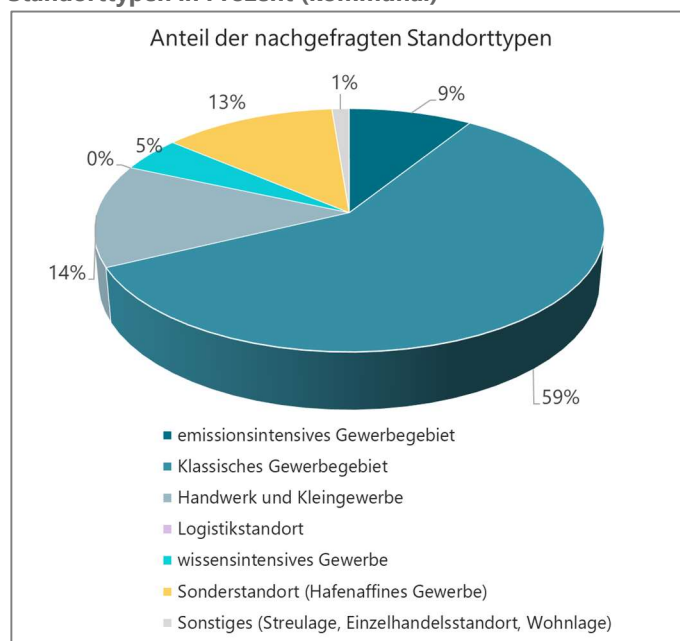
**Abb. 12 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Wirtschaftszweigen von 2010 bis 2020**



Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021  
 Klassifizierung: Klassifikation nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08) durch cima, 2021 WZ08: C: Verarbeitendes Gewerbe; D/E: Ver- und Entsorgungsgewerbe; F: Baugewerbe; G K: Kfz-Handel; G E: Einzelhandel; H: Verkehr u. Logistik; I: Gastgewerbe; J: Information und Kommunikation; K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L: Grundstücks- und Wohnungswesen; M: Erbringung von freiberufl., wissensch. u. techn. Dienstleistungen; N: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung – Sozialversicherung; P: Erziehung und Unterricht; Q: Gesundheits- und Sozialwesen; R: Kunst, Unterhaltung und Erholung; S: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; k.A.: keine Angabe

Hierbei zeigt sich, dass die nachfragenden Branchen längst nicht nur dem eigentlichen Produktionsbereich entstammen (Verarb. Gewerbe: 36%), sondern ein ausgesprochen hoher Anteil der Flächenverkäufe auf Unternehmen und Betriebe entfällt, die der Branche „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (M) zuzuordnen sind. Zusammen mit den Branchen J (Information und Kommunikation) und N (Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) entfallen sogar insgesamt 17 Prozent aller Flächenverkäufe der letzten Jahre auf die typischen unternehmensnahen Dienstleistungen.

**Abb. 13 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen in Prozent (kommunal)**



Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Diese Nachfragestruktur verdeutlicht ein hohes Maß der Tertiärisierung auch innerhalb der Gewerbegebiete und zeigt damit auch die Richtung auf, in die sich die Gewerbeflächen in Lübeck aktiv entwickeln sollten, um auch langfristig als attraktive Unternehmensstandorte für zukunftsfähige Branchen wahrgenommen zu werden.

Des Weiteren sind auch der Großhandel und der Verkehrssektor unter den Nachfragern der vergangenen Jahre stark vertreten und binden zusammen rund 26 Prozent der Gesamtumsätze zwischen 2010 und 2020. Es zeigt sich also, dass der Wirtschaftsstandort Lübeck zugleich zu den hervorragenden Logistikstandorten in der HanseBelt-Region zählt. Als Besonderheit ist dabei zu bedenken, dass durch die Flächenbereitstellung von Logistikstandorten v.a. im Hafenumfeld ein sehr hoher Anteil der logistischen Großverkäufe auf diese „Sonderstandorte“ entfällt. Für andere Anfragen aus dem Bereich Logistik und Verkehr stehen unter Berücksichtigung von Anforderungen an das Baurecht, die Größe und die Lagegunst keine adäquaten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Gegenüber der Kaufpreissammlung (vgl. Kap. 4.1.1) weichen die Anteile der nachgefragten Standorttypen gemäß Kommunalstatistik vor allem beim Typus „Handwerk und Kleingewerbe“ (14% ggü. 7%) ab. Die Ursachen hierfür können an dieser Stelle nicht eindeutig geklärt werden, jedoch ist zu vermuten, dass dahingehend unterschiedliche Erfassungskriterien beider Statistiken ausschlaggebend sind.<sup>18</sup>

### 4.1.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis lässt sich für die Hansestadt Lübeck festhalten, dass im Zeitraum 2010 bis 2020 von einem **durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenumsatz in der Größenordnung von maximal 10,51 ha** ausgegangen werden kann (der Wert der kommunalen Veräußerungen liegt bei 8,93 ha). Unabhängig von der Datenquelle lässt sich dabei festhalten, dass die wichtigsten Nachfrager das Verarbeitende Gewerbe; die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie auch der Großhandel und der Bereich Verkehr/ Lagerei waren.

Die am stärksten nachgefragten Standorttypen waren dabei, der Reihe nach und angelehnt an die Kaufpreissammlung:

- Klassisches Gewerbegebiet (67%)
- Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe); mit einem hohen Anteil logistischer Nutzung (16%)
- Handwerk und Kleingewerbe (7%)
- Emissionsintensives Gewerbegebiet (6%).

Die realisierten Gewerbeflächenumsätze, die auf den Typus „Wissensintensives Gewerbe“ entfallen, sind im Betrachtungszeitraum vergleichsweise gering (GAG-Statistik: 4%; kommunale Verkaufsstatistik: 5%). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die hohen Anteile der unternehmensnahen Dienstleistungen in den übrigen Gewerbetypen darauf hinweisen, dass ein Bedarf an Standorten für explizit wissensintensive Unternehmen durchaus besteht.

Als Hintergrund ist dabei folgende Ausgangskonstellation von Interesse: Als einziger eindeutiger Standort für „Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ mit einem eher kleinen Flächenumfang lässt sich der gewerbliche Abschnitt im westlichen Hochschulstadtteil einordnen. Daran

---

<sup>18</sup> In der Kommunalstatistik ist bspw. ein großes Areal im Flughafenumfeld zu verorten, das in der Kaufpreissammlung (ggf. aufgrund unterschiedlicher Erfassungskriterien oder aber Datenschutzgründe) nicht abgebildet ist. Bei hafenauffinen Standorten könnten wiederum Doppelverkäufe in der Kaufpreissammlung ausschlaggebend dafür sein, dass die Verkaufsflächengröße dort höher ist.

angrenzende Siedlungsteile (abgesehen von dem Band entlang der Maria-Goeppert-Straße bis zum Fraunhofer EMB) und einige weitere Standorte im Lübecker Stadtgebiet, die sich durch vergleichbare Branchenstrukturen auszeichnen, sind hingegen im planungsrechtlichen Sinne nicht als GE klassifiziert und daher im Rahmen dieser Gewerbeflächenbedarfsprognose nicht erfasst. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass erste Betriebe, die aufgrund von Erweiterungen und daraus resultierenden Flächenengpässen aus dem Hochschulstadtteil ausweichen, sich in den gut gelegenen und höherwertigen Gewerbeflächen in Genin- Süd ansiedeln.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass Mischbauflächen, die faktisch eine ähnliche, gewerbliche Struktur aufweisen können, nicht Gegenstand der Verkaufsstatistik sind, was die dahingehende Aussagekraft schmälert (der „fließende“ Übergangsbereich wird ausgeblendet).

Bei einer darüberhinausgehenden, tieferen Analyse der verkauften Flächengrößen, im Bereich der Gebietskörperschaften in der Region Hansebelt, wird deutlich, dass auf die Hansestadt Lübeck fast ausschließlich höhere Flächengrößen entfallen.

Im *Median*<sup>19</sup> (jeweils 50% der Fälle liegen darüber und darunter) liegt die Flächengröße bei rd. 4.200 qm. Auffallend ist der zwischen 2010 und 2020 ausgesprochen hohe Anteil großflächiger Verkäufe (hohes *oberes Quartil*<sup>20</sup> und *0,9-Dezil*<sup>21</sup>). Insgesamt kann von Größenordnungen gesprochen werden, die sich auch in weiteren, deutschlandweit von der cima durchgeführten Untersuchungen der vergangenen Jahre regelmäßig bestätigen.

**Abb. 14 Statistische Lagemaße der Realverkäufe p.a. (2010-2020)**

Ergebnisse nach Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses					
Kreis/ kreisfreie Stadt	0,25-Quartil	Median	0,75-Quartil	0,90-Dezil	Maximum
Hansestadt Lübeck	1.849 m <sup>2</sup>	4.220 m <sup>2</sup>	10.759 m <sup>2</sup>	23.092 m <sup>2</sup>	84.047 m <sup>2</sup>

Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

<sup>19</sup> **Median** (Zentralwert bzw. 2. Quartil): Es liegen jeweils 50% der Verkaufsfälle über diesem Wert und 50% der Verkaufsfälle unter diesem Wert. Der Median steht also genau in der Mitte, wenn man die einzelnen Messwerte der Urliste (Flächenverkaufsstatistik) der Größe nach sortiert. Er ist gegenüber dem arithmetischen Mittel (Durchschnitt) robuster gegenüber Ausreißern.

<sup>20</sup> **0,75-Quartil** (bzw. oberes Quartil oder drittes Quartil): 75 Prozent der vorliegenden Werte sind maximal so groß wie der ausgewiesene Schwellenwert; die Werte des restlichen Viertels sind mindestens so groß. Im Unterschied dazu ist das 0,25-Quantil (unteres Quartil bzw. erstes Quartil) der Schwellenwert, für den gilt, dass 25 Prozent aller Werte kleiner sind als dieser. Zwischen dem unteren und dem oberen Quartil liegt die Hälfte der Stichprobe.

<sup>21</sup> **0,9-Dezil**: Beim 0,9-Dezil gilt, dass 90 Prozent der Beobachtungswerte darunter liegen.

## 4.2 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose

### 4.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Die realen Verkäufe der vergangenen Jahre (2010 – 2020) lassen wichtige Rückschlüsse auf den Umfang der nachgefragten Flächen (und teilweise auch auf die nachgefragten Standortqualitäten) in der Hansestadt Lübeck zu.

Auf Grundlage dieser Informationen lassen sich Fortschreibungen in die Zukunft anstellen, die eine gewisse Aussagekraft allein deshalb haben, weil sie auf der Beschreibung realer Entwicklungen beruhen. Schließlich besteht kein triftiger Grund zur Annahme, dass sich der bisherige Bedarf vollkommen anders verhielt als es die bisherigen Flächenverkäufe nahelegen (folglich würde zumindest die Annahme einer erheblich davon abweichenden Entwicklung in der Zukunft eine sehr gut nachvollziehbare und v.a. allgemein anerkannte Begründung erfordern).<sup>22</sup>

Dennoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung, wie dargestellt wurde, eingeschränkt. Im vorliegenden Fall zeigen verschiedene Faktoren anhand der Nachfragestatistik, dass ein evidenter Mangel an geeigneten und zugleich verfügbaren Flächen mit ausreichender Grundstücksgröße und -zuschnitt in der richtigen Lage und passendem Baurecht vorliegt. Dies zeigt sich etwa an einem sehr schnellen Abverkauf von Grundstücken in bestimmten Lagen (z.B. die Erweiterung von Genin-Süd). Zugleich besteht in den benachbarten Kommunen ein vergleichbar knappes Gewerbeflächenangebot, das den Nachfragedruck in der Hansestadt Lübeck und der Region zusätzlich erhöht.

Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt. Das anlassbezogene Modell basiert auf der prognostizierten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr 2035/40, bei dem die verschiedenen Unternehmensgruppen differenziert werden, um den unterschiedlichen Standortanforderungen verschiedener Branchen Rechnung zu tragen.

Unter Rückgriff auf branchenspezifische Flächenkennziffern (FKZ) und weitere, am konkreten Anlass der Nachfrage orientierten Faktoren, wird der Gewerbeflächenbedarf differenziert nach Standorttypen ermittelt (vgl. Abb. 15).

Die Prognose der Beschäftigtenentwicklung (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bzw. SvB)<sup>23</sup> erfolgt für jeden Landkreis und die kreisfreie Stadt Lübeck, basierend auf dem langen Stützzeitraum der Jahre 2000 bis 2020. Hierzu werden die Wirtschaftszweige zuvor nach 18 **Unternehmensgruppen** unterteilt, für die jeweils eigene Prognosen bis zum Zieljahr erstellt werden.

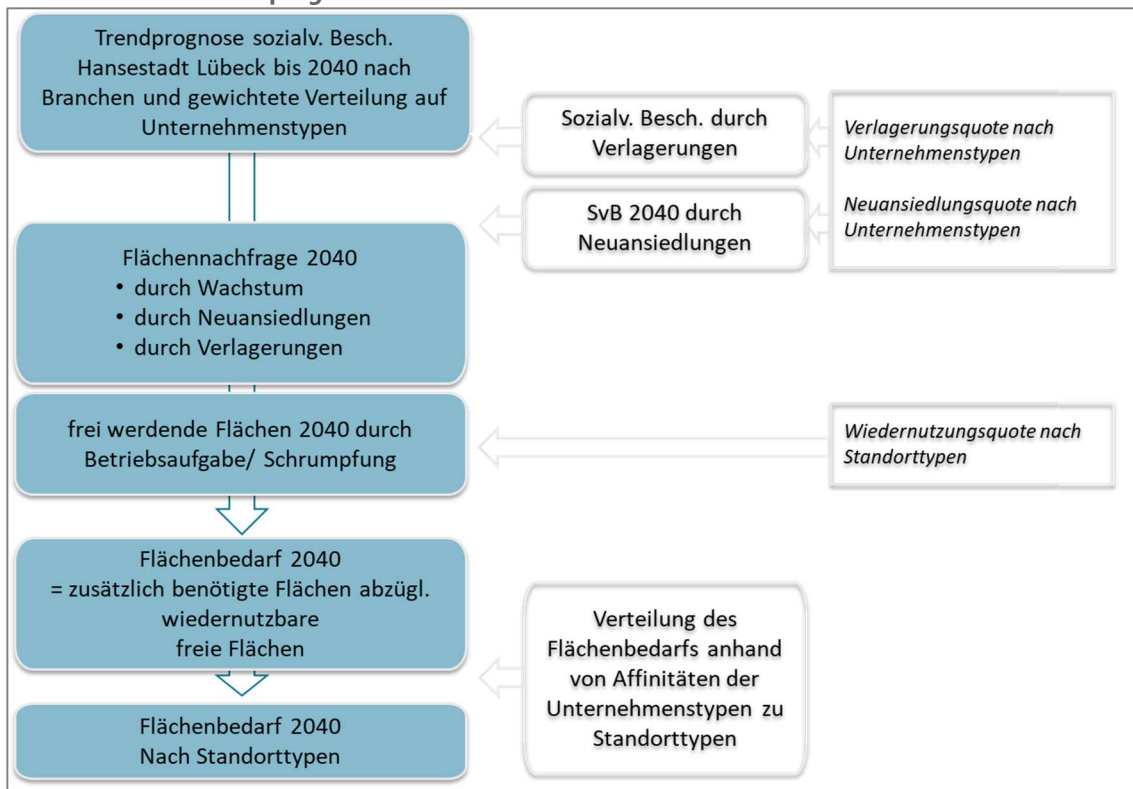
---

<sup>22</sup> Eine solche Annahme lässt sich allein durch das typische Standortwahlverhalten von Unternehmen begründen, die auch im Falle eines kleinräumigen Flächenmangels i.d.R. eine Verlagerung innerhalb der angestammten Region vorziehen werden. Bundesweite Flächenmonitoring-Berichte lassen deutlich erkennen, dass die Wanderungsdistanzen von Betrieben bei Bedarfswfällen in der Regel sehr gering sind. So erfolgt die Hälfte aller Verlagerungen in einem Radius von weniger als 20 km. Bei Zweigwerksgründungen sind die Wanderungsdistanzen aufgrund der beabsichtigten Standortspaltung etwas größer, wobei die Hälfte aller Unternehmen auch dann im Umkreis von 35 km einen neuen Standort sucht, drei Viertel aller Unternehmen im Umkreis innerhalb von 100 km. Viele Unternehmen werden die Ursprungsgemeinde oder Nachbargemeinde wählen, um am neuen Standort die wesentlichen Rahmenbedingungen (Belegschaft, vorhandene Zuliefer- und Absatzbeziehungen, Wohnort der Betriebsleitung, Lohnniveau etc.) beizubehalten. (vgl. z.B. AG Masterplan Ruhr (Hrsg.) (2012): Masterplan Ruhr 2012. Wirtschaftsflächenentwicklung in der Städteregion Ruhr 2030; Grabow et al. (1995): Weiche Standortfaktoren; Jansen/ Region Aachen (2001): Regionale Werkstatt "Qualitative Gewerbestandortentwicklung").

<sup>23</sup> Die Erwerbstätigenzahl umfasst die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB), marginal Beschäftigte (keine vollsozialversicherungspflichtige Beschäftigung), Beamte sowie Selbstständige. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt

Im Mittelpunkt der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse steht der Bedarf nach Wirtschaftsflächen, die gewerbegebietstypische Nutzungen zulassen. Von Interesse sind daher Gewerbebestandorte mit einem nennenswerten Anteil von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels oder der Erbringung von Verkehrsdienstleistungen, die typischerweise Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in räumlicher Nähe zur Produktion nachfragen. Insbesondere sind somit auch Unternehmen relevant, die dem Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen zuzurechnen sind und vielfach aktiv die räumliche Nähe zur Produktion suchen.

**Abb. 15 Flächenbedarfsprognosemodell**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In einem weiteren Schritt werden die für die Unternehmensgruppen prognostizierten Beschäftigtenentwicklungen auf 8 **Unternehmenstypen** verteilt, die sich durch weitgehend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen. Diese Werte wiederum werden im folgenden Schritt den bereits in Kap. 3 dargestellten 6 **Standorttypen** zugeordnet, welche die (künftigen) Anforderungen dieser Unternehmen und Betriebe am ehesten decken können.

Die Unternehmenstypen werden dabei nicht 1:1 einzelnen Standorttypen zugeordnet, sondern gewichtet auf diese verteilt. Hierdurch wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Betriebe selten den für sie (aus externer Sicht) optimalen Standort wählen, sondern sich an einem gegebenen Anspruchsniveau orientieren, dem zumeist eine nur einfache und subjektive (persönliche Einstellungen gegenüber dem Standort) Standortbewertung zugrunde liegt (z.B. Nutzung von Heuristiken).

(SvB) sind alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die krank-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu entrichten sind.

Eine wesentliche Stellschraube des trendbasierten Gewerbeflächenprognosemodells stellen die verwendeten Flächenkennziffern (FKZ) sowie die angenommenen Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten dar. Die FKZ beschreiben den durchschnittlich auf einen Beschäftigten einer Branche entfallenden Verbrauch an Grundfläche (gemessen in Quadratmeter; Gebäude- und Freifläche, einschließlich Stellplätzen u. a., jedoch ohne äußere Erschließung, Ausgleichsflächen etc.). Die Ableitung der FKZ basiert wiederum auf den Auswertungen der kommunalen Flächenverkaufsstatistik (dies war durch den vorliegenden Datenumfang in einigen Fällen möglich) sowie einem Vergleich dieser Werte mit denen der deutschlandweiten cima-Datenbank (basiert auf Plausibilitätskontrolle aufgrund teilweise geringer Fallzahlen einzelner Branchen). Die Flächenkennziffern werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle (vgl. Abb. 16) angesetzt.

**Abb. 16 Verwendete Flächenkennziffern**

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je SvB
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je SvB
Baugewerbe	200 qm je SvB
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 qm je SvB
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (auch FuE)	85 qm je SvB
Sonstige Dienstleistungen	75 qm je SvB

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; angepasst anhand der kommunalen Flächenverkaufsstatistik

Die FKZ wirkt sich im cima-Modell nicht nur bei prognostiziertem Beschäftigtenwachstum auf den Flächenbedarf aus, sondern ebenso im Falle von eventuell prognostizierten Beschäftigtenverlusten einzelner Branchen, in deren Folge wiederum Flächen in gewissem Umfang freigesetzt werden. Solche Flächen werden unter Zugrundelegung entsprechender Wiedernutzungsquoten im Modell nochmals angerechnet.<sup>24</sup>

Neben den Wiedernutzungsquoten werden Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten angenommen. Diese liegen bei 0,7 Beschäftigten je 100 SvB und Jahr (Verlagerungsquoten) bzw. 0,7 bis 0,15 Beschäftigten je 100 SvB und Jahr (Neuansiedlungsquoten).<sup>25</sup>

#### 4.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2000 bis 2020, wird für die Hansestadt Lübeck bis zum Zieljahr 2040 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von rd. 17.350 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) ausgegangen.

<sup>24</sup> Die angenommenen Wiedernutzungsquoten im Falle von prognostiziertem Beschäftigtenabbau einzelner Branchen liegen zwischen 90 und 40 Prozent innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035/40. Das Modell unterstellt dabei auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch, da im Falle von Beschäftigtenrückgängen und möglichen Betriebsschließungen nicht davon auszugehen ist, dass frei fallende Flächen bis 2035/40 im selben Maße, also zu 100%, wiedergenutzt werden.

<sup>25</sup> Diese Werte beruhen auf der entsprechenden Fachliteratur und konnten durch die cima in den letzten Jahren in einzelnen Kommunen grundsätzlich bestätigt werden.

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den wirtschaftsnahen<sup>26</sup> sowie sonstigen Dienstleistungen und bezieht sich in besonderem Maße auch auf das Verarbeitende Gewerbe (v.a. die emissionsärmeren Wirtschaftsabteilungen). Der sich ebenfalls positiv entwickelnde Einzelhandel wird in dieser Prognose als kaum relevant betrachtet.

Übertragen auf das Trendprognose-Modell ergibt sich aus dem Zuwachs an SvB ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 10,5 ha (netto), was für den Prognosezeitraum 2021 bis 2040 insgesamt rd. 210,1 ha(netto) sowie zwischen 2021 und 2035 über 157,5 ha (netto) entspricht.

**Abb. 17 Beschäftigtenprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)**

Unternehmenstypen	Beschäftigte 2040	Beschäftigte 2020	Zu-/Abnahme der SvB 2020 bis 2040
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.491	3.791	700
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	24.967	21.684	3.283
Baugewerbe	6.192	5.234	959
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	7.691	7.414	278
Forschung und Entwicklung	113	94	*
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	18.354	14.996	3.359
Sonstige Dienstleistungen	44.872	37.669	7.203
Einzelhandel	9.739	8.186	1.553
<b>Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)</b>	<b>116.420</b>	<b>99.067</b>	<b>17.353</b>
nicht berücksichtigt & nicht relevant**	1.290	1.164	
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>117.709</b>	<b>100.231</b>	

Anmerkung:

\* Aufgrund zu geringer Werte (Scheingenauigkeit) wird auf eine Ausweisung verzichtet.

\*\* Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Ausgangsdaten (2020):

Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Berechnungen:

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Legt man dabei die Flächenanteile zugrunde, die sich aus dem trendbasierten Modell für die einzelnen Standorttypen ergeben, so wäre mit folgender Verteilung zu rechnen (vgl. Abbildung 18):

- Standort für emissionsintensives Gewerbe + Sonderstandort: 19%
- Klassisches Gewerbe: 53%
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik: 9%
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: 11%
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: 8%

Vor dem Hintergrund aktueller Trends in der Beschäftigtenentwicklung müssen die auf diesem Wege ermittelten Daten der Branchenentwicklung allerdings fortgeschrieben werden und verändern sich teilweise dynamisch. (vgl. Kap. 4.2.3).

<sup>26</sup> Insbesondere vertreten durch die Wirtschaftsabschnitte J (Information und Kommunikation), M (Freiberufl., wissenschaftliche und technische Dienstleistungen) und N (Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen).

**Abb. 18 Gewerbeflächenbedarfe der Trendprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)**

Prognosezeitraum 2021-2040	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sonderstandort	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.	16,5	1,3	6,4	1,3	0,0	0,0	25,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	12,8	6,4	83,0	6,4	6,4	6,4	121,2
Baugewerbe	1,4	0,0	9,8	0,0	15,4	0,0	26,6
Logistik und Lagerhaltung	1,1	11,3	6,8	1,1	1,1	0,0	21,4
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	9,1	12,1
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,9	2,2
Einzelhandel	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	1,0
<b>SUMME in ha</b>	<b>31,8</b>	<b>18,9</b>	<b>110,7</b>	<b>8,8</b>	<b>23,4</b>	<b>16,5</b>	<b>210,1</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>53%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	

Berechnungen:

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei den nachfragenden Branchen sollte weiterhin mit folgendem Schwerpunkt gerechnet werden:

- Verarbeitendes Gewerbe,
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen,
- Großhandel sowie
- Verkehr und Lagerei.

### 4.2.3 Trends in der Beschäftigtenentwicklung

Der aktuelle Strukturwandel, in dem sich eine Reihe derjenigen Branchen befindet, die regelmäßig auch als Nachfrager am Gewerbeflächenmarkt auftauchen, führt in der Folge auch zu veränderten Bedarfen, Qualitäten und Größen für zukünftige Gewerbeflächen. Die nähere Betrachtung der Faktoren, welche aktuell den Strukturwandel bestimmen (neue Logistik- Konzepte, weitere Tertiärisierung der Volkswirtschaft, urbane Produktion, Innovationen in Produktionsverfahren) führt in der Konsequenz zu einer Verschiebung der Anteile innerhalb der Wirtschaftszweige und den daraus abgeleiteten Nachfragegruppen. Dieser Ansatz wird empirisch auch gestützt durch eine Auswertung der Anfragen nach Gewerbeflächen in Lübeck, die die Wirtschaftsförderung als zentraler Akteur in der jüngeren Vergangenheit erhalten und ausgewertet hat. Insofern ist die nachfolgende Verteilung der Standorttypen Ausdruck dieses „Strukturwandel- Effekts“ und kann als plausibles Szenario für die weiterführenden Berechnungen zugrunde gelegt werden.

Die Anteile unter Berücksichtigung des aktuellen Strukturwandels verteilen sich demnach wie folgt:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe + Sonderstandort: 10%
- Klassisches Gewerbe: 52%
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik: 18%
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: 8%
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: 12%

### 4.3 Qualitative Faktoren

Weil jede Form der Prognose auf Annahmen basiert, die der Vergangenheit entliehen sind, besteht immer eine mehr oder weniger große Wahrscheinlichkeit, durch die Übertragung des Erfahrungswissens auf die Zukunft, bestimmte Trends nicht vollständig korrekt einzuschätzen.

Neben der Gegenüberstellung von realen Flächenumsätzen bzw. deren Fortschreibung in die Zukunft, und den Ergebnissen aus dem trendbasierten Prognosemodell, wurde aus diesem Grund **im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt mit der begleitenden "Arbeitsgruppe RAUM FÜR WIRTSCHAFT"** eine intensive Diskussion der Zwischenergebnisse geführt, die ebenfalls Grundlage der Plausibilitätskontrolle ist.

Dabei wurde über die Bedeutung von Flächenengpässen in der Vergangenheit und über die möglichen Dynamiken im Zuge der Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung und weiteren überregional bedeutsamen Verkehrsprojekten oder Folgen technologischer Entwicklungssprünge, gesprochen. Hierunter fallen auch die Wirkungen der Digitalisierung auf den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf, wie etwa in Folge einer möglicherweise effizienteren sowie umweltschonenderen Produktion und Logistik, der direkten Einbindung von Kundenpräferenzen in den Wertschöpfungsprozess (individualisierte Produktion) oder eine Veränderung der Arbeitsbedingungen im Allgemeinen (z.B. Homeoffice). Auch die Tatsache, dass deutschlandweit ein deutlicher Rückgang der Produktionsverlagerungen ins Ausland<sup>27</sup> und teilweise sogar Rückverlagerungen (sog. Re-Shoring) festzustellen sind, spielt hinsichtlich der Einschätzung zukünftiger Gewerbeflächen eine Rolle (dies ist bspw. im Trendmodell bereits implizit enthalten). Auch Digitalisierungstechnologien als Befähigertechnologien zur digital vernetzten Produktion („Industrie 4.0“) spielen in diesem Zuge sicherlich eine wichtige Rolle, da sie sich unmittelbar auf die Produktivität und damit auf die Durchschnittskosten der Produktion auswirken können.

### 4.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf und Vergleich mit Gutachten von 2018

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Hansestadt Lübeck basiert schließlich auf der **Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells mit der extrapolierten jährlichen Realnachfrage**. Die beiden Werte werden dazu gemittelt und das resultierende Gesamtergebnis vor dem Hintergrund qualitativer Sondereffekte und weiterer, extern erstellter Prognosen bewertet. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der Bilanzierung gegenüberstellen lassen.

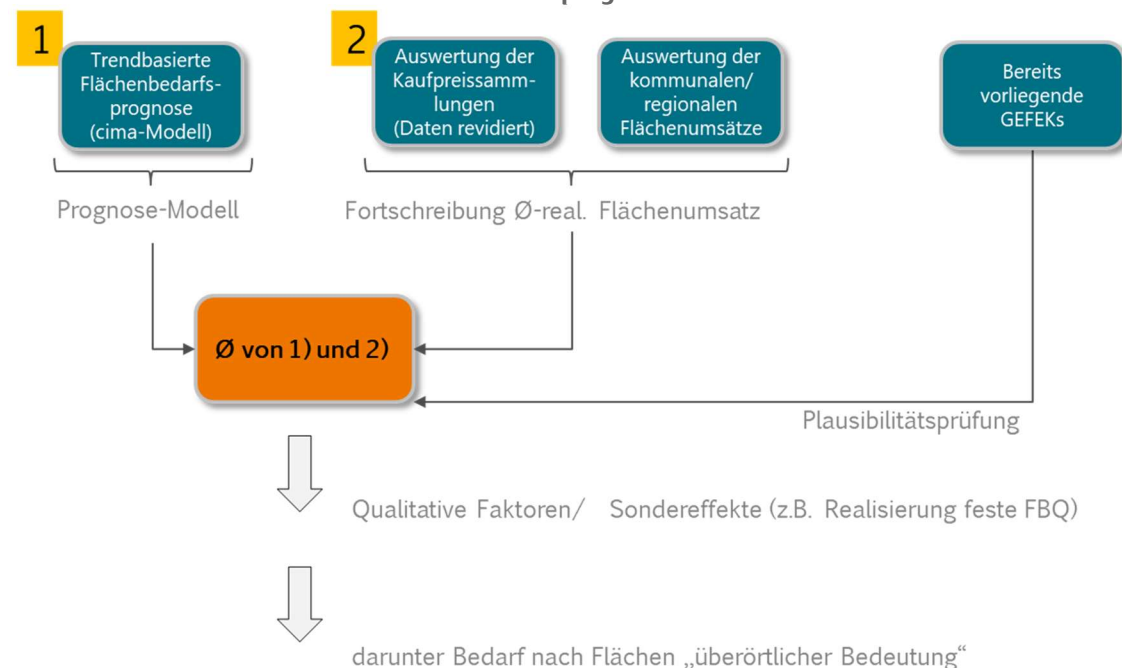
**Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren** und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Denn die Standortattraktivität für

---

<sup>27</sup> Vgl. Kinkel, S./ Maloca, S. (2008): Produktionsverlagerungen rückläufig Ausmaß und Motive von Produktionsverlagerungen und Rückverlagerungen im deutschen Verarbeitenden Gewerbe. Mitteilungen aus der ISI-Erhebung zur Modernisierung der Produktion, Nr. 45); Economix Research & Consulting/ Düll, N. (Hrsg.) (2016): Arbeitsmarkt 2030 Digitalisierung der Arbeitswelt. Fachexpertisen zur Prognose 2016. Projekt Analyse der zukünftigen Arbeitskräftenachfrage und des -angebots in Deutschland auf Basis eines Rechenmodells. Im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales

den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten, wie vielfach belegt wurde. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

**Abb. 19 Kombiniertes Modell der Flächenbedarfsprognose**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, das heißt als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im FNP dient, ergibt sich i.d.R. aus einem 25-30%-igen Aufschlag zum Nettowert.

Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reservflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

**Abb. 20 Zusammenführung Trendprognose und reale Flächenumsätze – Hansestadt Lübeck**

Landkreis/ Gebietstyp	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	Netto	netto
<b>Hansestadt Lübeck</b>	10,50 ha	10,51 ha	<b>10,51 ha</b>

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Laut dem Trendprognose-Modell ergibt sich für Lübeck ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich 10,5 ha (netto). Hingegen würde die Extrapolation der durchschnittlichen jährlichen realen Flächenumsätze (Kaufpreissammlung) zu einem Bedarf in Höhe von rd. 10,51 ha führen. Die Werte sind somit nahezu identisch. Weil insbesondere bei der Kaufpreissammlung des GAG davon ausgegangen werden muss, dass Doppelverkäufe nicht vollständig aufgelöst werden konnten, ein gewisser Anteil an betrieblichen Reserveflächen neu geschaffen wurde, welcher bis 2035/40 nicht bebaut wird, und aufgrund der Tatsache, dass die Verkäufe aus kommunaler Hand bei zuletzt lediglich 8,93 ha p.a. lagen, wird der Mittelwert aus 1 und 2 als ein realistisches Ergebnis betrachtet.

Aus diesem resultiert ein zu erwartender **Flächenbedarf in der Größenordnung von rd. 10,51 ha (netto) pro Jahr** (vgl. Abb. 20). In der Hochrechnung bis 2035/40 führt dies zu einem Nettoflächenbedarf von 157,6 ha bzw. 210,1 ha, was im Flächennutzungsplan (FNP) unter Annahme eines mindestens 25%-igen Brutto-Anteils<sup>28</sup> einem Umgriff von über 210,1 ha bzw. 280,1 ha entspräche.

**Abb. 21 Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen**

	Summe	Standorttypen				
		emissionsintensive Nutzungen + Sonderstandort	Klassisches Gewerbe	Kleingewerbe und Handwerk	Logistik/ verkehrintensives Gewerbe	Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen
<b>Anteile</b> (auf Basis der sich abzeichnenden Trends der Beschäftigtenentwicklung, vgl. Kap. 4.2.3)	<b>100%</b>	10%	52%	8%	18%	12%
<b>Bedarf 2021-2035, netto, in ha</b>	<b>157,6</b>	15,8	82,0	12,6	28,4	18,9
<b>Bedarf 2021-2034, netto, in ha</b>	<b>210,1</b>	21,0	109,3	16,8	37,8	25,2

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer durch akuten Flächenmangel bedingten Verlagerung der Großteil der betreffenden Betriebe innerhalb der typischen Verlagerungsradien nach Ausweichstandorten sucht. Diese sind in der Region jedoch kaum noch vorhanden, da der Gewerbeflächenmangel mittlerweile alle Gebietskörperschaften betrifft. Dementsprechend ist anzunehmen, dass im Gesamtwert der bisherigen Verkäufe auch solche Mobilitätsfälle überwiegend abgedeckt sind.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Untersuchungen zeigen, dass, je nach Erschließungssystem, Baudichte etc. regelmäßig 20% bis 30% der Gesamtfläche eines Gewerbegebietes auf Verkehrsflächen, Grünflächen (z.B. auch Ausgleich), Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Berechnungsalgorithmus: Nettoflächenbedarf / 0,75.

<sup>29</sup> In Fällen von Betriebsverlagerungen von einem Standort innerhalb der HanseBelt-Region über die regionalen Grenzen hinaus muss zugleich in Erwägung gezogen werden, dass möglicherweise anderweitige Standortvoraussetzungen be-

Ansiedlungsanfragen von außerhalb der Hansestadt Lübeck, die möglicherweise aufgrund von Flächenmangel nicht bedient werden konnten, sind hingegen äußerst schwer zu beurteilen. Denn gewöhnlicherweise wird ein Betrieb im Rahmen der Standortsuche nicht nur einen einzigen Standort anfragen, sondern sich Angebote von verschiedenen Stellen zukommen lassen, um diese entsprechend des individuellen Anspruchsniveaus zu bewerten.

Dementsprechend ist vor dem Hintergrund, dass der Trendprognosewert nahezu identisch mit den bisherigen Flächenverkäufen der letzten 11 Jahre ist, auch davon auszugehen, dass der Gesamtwert eine realitätsnahe Grundlage für die künftige Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck darstellt. Ob und in welchem Maße darüberhinausgehende Anpassungen erforderlich werden, sollte Gegenstand regional- und lokalpolitischer Aushandlungen sein. Als Ausgangslage hierfür können die entsprechenden qualitativen Hinweise der vorangegangenen Kapitel dienen. Aus gutachterlicher Sicht wird dabei allerdings angeraten, mögliche zusätzliche Flächenbedarfe aufgrund von Sondereffekten, wie etwa im Zuge einer Realisierung der FBQ, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) durch Flächensicherung größerer Entwicklungsbereiche zu begegnen, die interkommunal abgestimmt sind.

Die Entwicklung solcher Standorte sollte dann mit strengen Auflagen verbunden werden, die dazu beitragen, in jedem Fall alle Möglichkeiten der Innenentwicklung vorab auszuschöpfen. Dies gebietet allein der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Reduzierung des Bodenversiegelungsgrades, der Landschaftszerschneidung (Inselbildung und zunehmendes Verkehrsaufkommen) und schließlich auch zur Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Verwaltung (insbesondere ist bei der Neuentwicklung neben den Chancen (kommunale Mehreinnahmen durch Gebietsentwicklungen) stets auch an die Folgekosten der Siedlungsentwicklung<sup>30</sup> zu denken).

Für die Einordnung der in diesem Gutachten ermittelten Prognosewerte ist der Vergleich mit den bereits bestehenden Konzepten von besonderem Interesse. Einerseits wurde durch das Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung das „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ im Jahr 2013 fertiggestellt. Auf der anderen Seite liegt in der „Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Region HanseBelt“ eine identische, wie in diesem Gutachten durchgeführte Prognose auch für die Hansestadt Lübeck als Teil dieser Region, allerdings nur mit Bearbeitungsstand 2018 vor.

Um eine Vergleichbarkeit der Studien herzustellen, bietet es sich an, aus den Gesamtergebnissen anhand der einzelnen Prognosezeiträume die jeweiligen durchschnittlichen Jahresbedarfe zu ermitteln und diese den durchschnittlichen realisierten Gewerbeflächenumsätzen gegenüberzustellen (vgl. Abb. 22).

Im Vergleich mit der 2013 erstellten teilregionalen Flächenbedarfsprognose mit den realisierten Verkäufen der Folgejahre (Soll-Ist-Vergleich) zeigt sich, dass die Hansestadt Lübeck einen realisierten Flächenumsatz aufwies, der sich im Korridor der damaligen Prognose bewegt. Als durchschnittlicher jährlicher Maximalbedarf wurden 10,97 ha ermittelt, wohingegen der Minimalbedarf bei 8,98 ha angesiedelt wurde. Der durchschnittliche jährliche absolute Bedarf dieses Gutachtens liegt mit 10,51 ha damit deutlich näher am 2013 errechneten Maximalwert.

---

vorzugt werden. Ebenso wird auch die HanseBelt-Region von Verlagerungen aus anderen Standorten (z.B. Metropolkern Hamburg) profitieren, sodass mit zunehmender Regionsgröße die Wahrscheinlichkeit eines dahingehenden Ausgleichs von Verlust und Gewinn neuer Betriebe oder Betriebsteile zunimmt.

<sup>30</sup> Vgl. dazu z.B. Preuß/ Floeting (Hrsg.) (2009): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung

**Abb. 22 Gewerbeflächenbedarfsprognosen seit 2011**

	Ermittelte Bedarfe	Prognosezeitraum
Konzept	Ø pro Jahr	
Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck 2012*	<b>8,98 – 10,97 ha</b>	2010-2025*
Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt 2018	<b>10,2 ha</b>	2018-2035

\* Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Normalszenario, unbebaute Grundstücke, unteres und oberes Szenario). Im Basisszenario wird der mittlere Wert lediglich der „unbebauten Grundstücke“ über 149,6 ha genutzt (vgl. NIW, S. 110)

Zusammenstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Seit der Prognose für den HanseBelt, von 2018, in der der durchschnittliche Bedarf bei 10,2 ha lag, sind die Zuwächse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tatsächlich deutlich höher ausgefallen als zunächst angenommen. Dadurch nimmt die Prognose der SvB in dem aktuellen Gutachten einen stärkeren Anstieg, was wiederum Einfluss auf die sich ergebenden Gewerbeflächenbedarfe hat. Demgegenüber steht im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2020 ein leicht geringerer durchschnittlicher Gewerbeflächenverbrauch als zwischen 2010 und 2018, weil die passende Flächenreserve zusammengeschmolzen ist und die nachgefragte Flächenqualität (Größe, Zuschnitt, Lage, Baurecht) nicht mehr in ausreichendem Maß angeboten werden kann. Im Ergebnis (Mittelwert der beiden Prognoseansätze) nimmt der durchschnittliche jährliche Bedarf mit rd. 10,5 ha einen um 0,3 ha höheren Wert als noch 2018 prognostiziert ein.

Als Besonderheit sollte bedacht werden, dass in den vergangenen Jahren, im Zuge von Flächenneuentwicklungen, die dort geschaffenen Potenziale zügig veräußert werden konnten, was auf einen deutlichen Nachfrageüberhang schließen lässt. Im Nachgang zum 2012 erstellten Gewerbeflächenkonzept<sup>31</sup> wurde 2016 im Antrag der Hansestadt Lübeck auf das „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“ festgestellt, dass der in einem früheren Gutachten (2012) prognostizierte zusätzliche Flächenbedarf über 56 ha (Ergebnis der Bilanz aus Bedarf und Potenzialflächen im Bestand) in den ersten Prognosejahren real höher ausfiel als angenommen, wobei v.a. die Umsätze bebauter Flächen zugrunde gelegt werden. Wenngleich im Rahmen dieser Untersuchung das Interesse methodisch bedingt auf den *unbebauten* Gewerbegrundstücken liegt, ist der Anteil der Verkäufe bebauter Grundstücke, der in Lübeck eine nennenswerte Größe hat (Datengrundlage hierfür ist die kommunale Flächenverkaufsstatistik), ein deutliches Zeichen für die Dynamik am Flächenmarkt. In der Regel handelt es sich bei Verkäufen im bebauten Bestand um typische Effekte der Fluktuation, was im verwendeten Trendmodell auch durch eine entsprechende Wiedernutzungsquote berücksichtigt wird. Sollte das Angebot an freien, bereits bebauten Grundstücken in einem solchen Markt jedoch unter eine kritische Grenze fallen, müssten solche Nachfragen auf unbebaute Gewerbeflächen verlagert werden. Teilweise ist hiervon bereits heute auszugehen.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Normalszenario, unbebaute Grundstücke, unteres und oberes Szenario)

<sup>32</sup> Von Seiten der Hansestadt Lübeck wird dazu angemerkt, dass v.a. in den vergangenen drei Jahren eine hohe (d.h. schnelle) Wiedervermarktung der wenigen zum Verkauf stehenden *bebauten* Gewerbegrundstücke beobachtet wird. Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und des Planungsamtes kann diese Entwicklung zum Teil als Anzeichen fehlender passender Grundstücke zur Neubebauung gewertet werden und ist z.T. auf den hohen Entwicklungsdruck bei Betriebserweiterungen zurückzuführen. Insofern kann eine schnelle Wiedervermarktung bebauter Grundstücke als Ausweichverhalten der Betriebe gewertet werden, die ansonsten unbebaute Grundstücke zum Neubau erwerben würden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Flächennachfragen in Größenordnungen über 1 ha, vor allem Bedarfe etwaiger Großansiedlungen (> 10 ha) über die Bereitstellung von jährlich rd. 10,5 ha (netto) nicht bedient werden könnten. Es ist also anzuraten, über eine entsprechende Flächenvorratspolitik zusätzlich einzelne Ansiedlungsmöglichkeiten für auftretende Fälle planerisch vorzubereiten, die kaum prognostizierbar sind.

Zur Schaffung qualifizierter Standorte für den nachweislich steigenden Bedarf durch wissensintensive Branchen, sollte aus gutachterlicher Sicht zukünftig einer Profilierung einzelner Standorte mehr Gewicht beigemessen werden.

Als weitere Besonderheit, aus der ein zusätzlicher Impuls auf den zukünftigen Flächenbedarf ausgelöst werden könnte, wird im 2012 erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzept ein entsprechendes Szenario durch die **Realisierung einer Festen Fehmarnbeltquerung** zwischen Puttgarden und Rødbyhavn<sup>33</sup> erstellt („Fehmarnbelt-Szenario“).<sup>34</sup> Im Gutachten wird damit gerechnet, dass Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenziale während der Bauzeit entstehen (insbesondere im Baugewerbe, Transportgewerbe sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe und bei persönlichen Dienstleistungen).

Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich, welche Anteile die Bauphase und die Betriebsphase an dem zusätzlich erwarteten Flächenbedarf über 8,2 ha (netto) haben. Nimmt man vereinfachend an, dass sich der Impuls auf die letzten 5 Prognosejahre (im NIW-Gutachten die Jahre 2021 bis 2025) bezieht, dann **entspräche der Sondereffekt einem Extrabedarf in Höhe von maximal rd. 1,6 ha (netto) pro Jahr** (würde man die Bau- und Betriebsphase differenzieren, so läge der erwartete Effekt vermutlich deutlich geringer).

---

<sup>33</sup> Die Fahrzeit Die Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen verkürzt sich in Folge dessen um ca. eine Stunde.

<sup>34</sup> Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, S. 113ff.

## 5 Gewerbeflächenpotenziale

### 5.1 Methodik

Nachdem in Kapitel 4 der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035/40 eingeschätzt wurde, gilt es, diesem Bedarf das bereits verfügbare Flächenangebot gegenüberzustellen, um eine Erste Flächenbilanz erstellen zu können.

Hierbei ist im Sinne der Forderung einer Innen- vor Außenentwicklung in erster Linie das Potenzial relevant, das sich im Innenbereich bestehender Gewerbestandorte befindet, also entweder durch die Bestimmungen zu § 30 BauGB (B-Plan) oder zu § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Gebiete) abgedeckt ist.

Die Erfassung sämtlicher Flächenpotenziale der Hansestadt Lübeck erfolgte durch das Planungsamt zusammen mit der Wirtschaftsförderung Lübeck sowie einer Schätzung der nicht städtischen Potenziale auf Basis des im Nachgang zum Gewerbeflächenkonzept (NIW, 2012) 2016 erstellten „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“. Durch die anschließende Zuteilung der Potenziale nach Standorttypen (wie bereits bei den Bedarfen) durch die cima, kann über die Bilanzierung eine Differenzierung der sich ergebenden Bedarfe nach Standorttypen vorgenommen werden.

### 5.2 Erfassung der vorhandenen Bestandsflächen

In der gesamten Hansestadt Lübeck konnten Bestandsflächen im Eigentum der Stadt bzw. der KWL GmbH in Höhe von 16,6 ha (netto) ermittelt werden. Die noch verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen finden sich einzig in den Gewerbegebieten Genin-Süd (insgesamt 7,8 ha), Herrenwyk (2,4 ha und 4,2 ha ohne Baurecht) und Dänischburg (2,1 ha). Alle übrigen in der Fortschreibung der Daten des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2012 (2016) aufgezeigten Gewerbeflächenpotenziale wurden bis zum Bearbeitungsstand Januar 2021 veräußert.

Bei einer Betrachtung der Flächen in privatem Eigentum lagen 2016 in Vermarktung befindliche Potenziale in Höhe von rd. 22,66 ha (netto) vor.<sup>35</sup> Damit hatte sich der Wert seit dem Jahr 2011, in dem noch rd. 47,3 ha (netto)<sup>36</sup> unbebaute nicht städtische Gewerbeflächen vorlagen, mehr als halbiert. Diese Potenziale sind seit 2016 deutlich gesunken und mittlerweile allesamt nicht mehr am Markt vorhanden. Die Differenz der Bedarfe laut kommunaler Verkaufstatistik, welche keine Aussagen des privaten Flächenmarktes enthält, und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die sämtliche Verkaufsfälle, also auch private Weiterverkäufe registriert, gibt einen Anhaltspunkt über die veräußerte Größe der unbebauten Gewerbeflächen. Demnach wurden seit Anfang 2017 rd. 35,3 ha (netto) in der Kaufpreissammlung erfasst. Die kommunale Verkaufstatistik hingegen zeigt 15,6 ha (netto) auf. Dies führt zu einer Differenz von fast 20 ha (netto), die sich in der Regel den privaten (nicht städtischen) Verkäufen zuordnen lassen. Die im Jahr 2016 vorhandenen nicht städtischen Potenziale sind somit aktuell ausnahmslos aufgebraucht. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass von diesen 2016 angegebenen privaten Flächen viele bereits z.T.

---

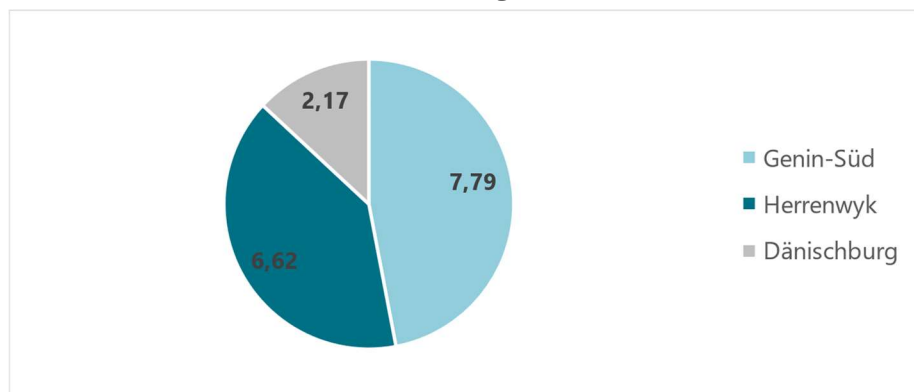
<sup>35</sup> Vgl. „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“ 2016

<sup>36</sup> Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck

bebaut sind. Im weiteren Verlauf wird somit von keinen verfügbaren privaten unbebauten Gewerbeflächen für die Vermarktung im Beobachtungszeitraum ausgegangen.

Dementsprechend verbleiben in Summe unter Einbeziehung aller Eigentumsverhältnisse Bestandsflächen in Höhe von rd. 16,6 ha.

**Abb.23: Bestandsflächen nach Standort, Angaben in Hektar**



Quellen: Mitteilungen der KWL GmbH  
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Da die Gewerbegebiete bereits für die Untersuchung der realen Verkäufe nach Standorttypen eingeteilt wurden können auch die unbebauten Gewerbeflächen dieser Differenzierung unterzogen werden.

Die verfügbaren Bestandsflächen nach Standorttypen verteilen sich wie folgt:

**Abb.24: Bestandsflächen (B-Planflächen) nach Standorttypen**

	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sonderstandort	Standort für Kleingewerbe und Handwerk	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	Summe, in ha
Bestandsflächen, in ha	6,62	0,00	7,79	0,00	2,17	0,00	16,57
Anteile insgesamt	40%	0%	47%	0%	13%	0%	

Quellen: Mitteilungen der KWL GmbH  
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Von den insgesamt rd. 16,6 ha Flächenpotenzialen haben das „Klassische Gewerbe“ sowie Unternehmen des „emissionsintensiven Gewerbes“ mit 47% bzw. über 40% aktuell die größte Angebotsauswahl. Betriebe des Kleingewerbes und Handwerks können auf 13% der Flächenreserven zurückgreifen. Für Unternehmen und Betriebe, die überwiegend Flächen vom Typus „hafenauffines Gewerbe“ (Sonderstandort) nachfragen, sind die Bestandsflächen mittlerweile ebenso erschöpft wie beim „Logistikstandort“ sowie dem „Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“.

## 6 Bilanzierung

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035/40 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen. Vorab muss angemerkt werden, dass bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 10,5 ha (netto) bereits im Laufe des Jahres 2022 keine Bestandsflächen und somit kurzfristig zu entwickelnden Flächen zur Verfügung stehen werden.

**Abb.25: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen**

	BILANZ 2021 – 2035	BILANZ 2021 - 2040
	<b>Nachfrage</b>	
Gewerbeflächenbedarf, netto	<b>157,6 ha</b>	<b>210,1 ha</b>
	<b>Angebot</b>	
Flächenangebot Bestandsflächen, netto	<b>16,6 ha</b>	
	<b>Erste Flächenbilanz</b>	
Flächenbilanz mit Bestandsflächen, netto	<b>-141,0 ha</b>	<b>-193,5 ha</b>
<b>Flächenbilanz mit Bestandsflächen, brutto (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)</b>	<b>-201,4 ha</b>	<b>-276,4 ha</b>

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Wie in Abbildung 25 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren und als marktgängig eingeschätzten Flächenpotenzialen in Höhe von rd. 16,6 ha (netto) ein Flächenbedarf von rd. 157,6 ha (netto, bis 2035) bzw. 210,1 ha (netto, bis 2040) gegenüber.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2035/40 zu erwartendes Flächendefizit von rd. 141,0 ha (netto) bzw. 193,5 ha (netto), dass in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan zu decken sein wird, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden. Da Entwicklungsflächen, ebenso wie mögliche Suchräume, noch u.a. einer Erschließung bedürfen, muss auf die bilanzierte Nettofläche ein Aufschlag (hier 30%) vorgenommen werden. Die zusätzlichen Bedarfe erhöhen sich somit um diesen Wert. Im Ergebnis liegen demnach in der Flächenbilanz mit den Bestandsflächen zusätzliche Bruttobedarfe in Höhe von 201,4 ha (bis 2035) bzw. 276,4 ha (bis 2040) vor.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Standorttypen (vgl. Abb. 26) innerhalb der Hansestadt Lübeck wird deutlich, dass das Verkehrsintensive Gewerbe sowie das Wissensintensive Gewerbe und Dienstleistungen über keine weiteren Bestandsflächen verfügen, der Bedarf aber weiterhin vorhanden ist (vgl. Kap. 4.2.3).

Das stärkste Angebotsdefizit nach der Bilanzierung der Bedarfe mit den Bestandsflächen besteht im Klassischen Gewerbegebiet mit rd. 145 ha (brutto bis 2040). Das verkehrsintensive Gewerbe benötigt hiernach unbebaute Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rd. 54 ha (brutto bis 2040), während das wissensintensive Gewerbe und Dienstleistungen über 36 ha (brutto bis 2040) beanspruchen. Beim Standorttyp „emissionsintensives und hafenauffines Gewerbe“ werden Flächen von über 20 ha (brutto bis 2040) nachgefragt. Die heute noch vorhandenen Potenziale werden kurzfristig aufgebraucht sein.

**Abb.26: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen nach Standorttypen, Zieljahr 2040**

	Emissionsintensives Gewerbe und Sonderstandort	Klassische Gewerbegebiete	Kleingewerbe und Handwerk	Logistik/ Verkehrsintensives Gewerbe	Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	SUMME (netto)
<b>Flächenbedarf</b>	10 %	52 %	8 %	18 %	12 %	
Gewerbeflächenbedarf bis 2040, netto, in ha	<b>21,0</b>	<b>109,3</b>	<b>16,8</b>	<b>37,8</b>	<b>25,2</b>	<b>210,1</b>
<b>Flächenangebot</b>						
Bestandsflächen, netto, in ha	<b>6,6</b>	<b>7,8</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16,5</b>
<b>Flächenbilanz</b>						
Flächenbilanz mit Bestandsflächen bis 2040, netto, in ha	-14,4	-101,5	-14,6	-37,8	-25,2	-193,5
<b>Flächenbilanz mit Bestandsflächen bis 2040, brutto, in ha</b>	<b>-20,6</b>	<b>-145,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>-54,0</b>	<b>-36,0</b>	<b>-276,4</b>

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Die vorhandenen Bedarfe nach der ersten Flächenbilanz müssen im weiteren Verfahren zunächst durch die Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan ausgeglichen werden. Trotz der Notwendigkeit einer Entwicklung weiterer Flächen v.a. im derzeitigen Außenbereich, kommt aber den Bestandsflächen eine herausragende Bedeutung zu, die keinesfalls vernachlässigt werden darf. Schließlich werden die größten Potenziale einer kurzfristigen Bedarfsdeckung in der Aktivierung von Flächen im Bestand gesehen.

Aufgrund der Höhe der zusätzlichen Bedarfe nach Bilanzierung mit den Bestandsflächen ist davon auszugehen, dass auch bestehende und nutzbare Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen werden. Lediglich im Bereich Schlutup (ehemalige Munitionsfabrik) und Herrenwyk (ehemalige Deponie) bestehen derzeit noch Potenzialflächen laut aktuellem Flächennutzungsplan. Diese Flächen sind jedoch faktisch nicht entwickelbar, da es sich

um Wald bzw. naturschutzrechtlich hochwertige Flächen handelt. In der Folge können mögliche Suchräume ausfindig gemacht und in die zukünftige Planung eingebracht werden.

Es besteht die dringende Empfehlung, dass die Hansestadt Lübeck weiterhin durch regelmäßiges Gewerbeflächenmonitoring einen Überblick über die bestehenden Potenziale behält, um ggf. bei sich ergebender Flächenknappheit oder einem sich abzeichnenden Überangebot rechtzeitig reagieren zu können.

## 7 Fazit und Empfehlungen

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass der absolute Gewerbeflächenbedarf zwischen 2021 bis 2035/40 in der Hansestadt Lübeck bei 156,6 ha (netto, 2035) bzw. 210,1 ha (netto, 2040) liegen wird. Dieses Ergebnis resultiert aus der Zusammenschau von realen Gewerbeflächenverkäufen der Vergangenheit und den Ergebnissen eines trendbasierten Prognosemodells, die zu einem einzelnen Prognosewert zusammengeführt wurden. Gegenüber den durchschnittlich realisierten Verkäufen in der Vergangenheit, deren Fortschreibung einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 10,51 ha (netto) erwarten ließe, würde das Prognoseergebnis mit 10,50 ha (netto) jährlichem Bedarf nur minimal nach unten abweichen.

Demgegenüber stehen verfügbare unbebaute Gewerbeflächen (Bestandsflächen) in Höhe von 16,6 ha (netto).

Im Ergebnis ergibt sich nach der Bilanzierung der absoluten Bedarfe mit den bestehenden Bestandsflächen eine zusätzliche Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen in Höhe von rd. 201,4 ha (brutto bis 2035) bzw. 276,4 ha (brutto bis 2040).

Ausdrücklich sind in der vorliegenden Flächenbedarfsprognose mögliche Sonderentwicklungen, wie etwa die Realisierung einer Festen Fehmarnbeltquerung nicht berechnet. Etwaige Abweichungen vom Ergebniswert, etwa in Form zeitweise über dem Durchschnitt liegender Bedarfe, können – neben den Effekten einer Hochkonjunkturphase – auch durch diese Modellparameter bedingt sein. In jedem Fall sollten also – im Rahmen politischer Aushandlungsprozesse – diese und andere mögliche Sonderentwicklungen mitbedacht und ggf. durch entsprechende Aufschläge in der vorbereitenden Bauleitplanung (durch Flächensicherung im FNP) berücksichtigt werden.

Die räumliche Verteilung und Häufung macht deutlich, an welchen Stellen frühere Planwerke offensichtlich die Nachfrageentwicklungen entweder nicht ausreichend antizipiert haben oder in welchen räumlichen Konstellationen angesichts gesamtplanerischer Aufgaben auch weiterhin mit besonderen Konflikten zu rechnen sein wird. Einige dieser Kontroversen können durch eine frühzeitige Berücksichtigung und städtebaulich sinnvolle Weichenstellungen mit mittel- bis langfristiger Vorlaufzeit frühzeitig vermieden oder abgeschwächt werden.

Im Ergebnis zeigt diese neue Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Hansestadt Lübeck die Nachfrageseite des zukünftigen Gewerbeflächenmarktes inklusive der zur Deckung dieser Bedarfe noch vorhandenen Bestandsflächen auf.

Ergänzend dazu sollte die Entwicklung zukünftiger Standorte qualitativ hochwertig erfolgen, also ein hohes Maß an baulicher Ordnung anstreben, Aufenthaltsqualität im Umfeld schaffen und ebenso über hinreichend strenge Auflagen, eindeutige Nutzungsrechte, wie auch die Bereitstellung zukunftsfähiger Infrastrukturen für Investitionssicherheit und Werterhalt im Gewerbegebiet sorgen. Dies betrifft ebenso Neuentwicklungen, wie auch die Ertüchtigung von Infrastrukturen und allgemeine Qualitätsoffensiven innerhalb von Bestandsgebieten, in denen oftmals noch erhebliche gewerbliche Flächenpotenziale stecken.

## 8 Anhang

### 8.1 Trendbasiertes Prognosemodell (cima-Modell)

Bei dem in Kap 4.2 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 4.1), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.<sup>37</sup> Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei

---

<sup>37</sup> Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

Die 8 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten, der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Stadt, verteilt. Da sich die konkrete Flächenanfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte<sup>38</sup>, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

### Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen	Einzelhandel
<b>Verlagerungsquote</b>	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>Neuansiedlungsquote</b>	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>Wiedernutzungsquote</b>	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %	90%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 5.3.3 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

<sup>38</sup> Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.