



► **Nr. VO/2021/10625**
öffentlich

Lübeck, 11.11.2021

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Susanne Matthießen (E-Mail: susanne.matthießen@luebeck.de Telefon: 122-6115)

Antwort auf die Anfrage des AM Thomas-Markus Leber (FDP) zum Projektstatus Gewerbepark Semiramis unter Berücksichtigung verkehrlicher und baurechtlicher Aspekte

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.11.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Vorberatung
06.12.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Thomas-Markus Leber in der Bauausschusssitzung am 07.06.2021 (VO/2021/10187):

Im Lübecker Süden entlang der Kronsforder Landstraße und südlich der Autobahn A20 entwickelt die KWL derzeit ein neues Gewerbegebiet - den Gewerbepark Semiramis.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen soll in einem I. Abschnitt mit rund 35 ha im südöstlichen Bereich der Kronsforder Landstraße 2021 beginnen. Mit der Erschließung eines II. Abschnitts (ca. 30 ha) auf der gegenüberliegenden Seite der Kronsforder Landstraße soll in den folgenden Jahren begonnen werden.

Zur räumlichen Ausdehnung:

1. Zur Größe des angedachten Gewerbeparks Semiramis gibt es unterschiedliche Aussagen. Mal ist von 51,3 ha die Rede, dann von 65 ha (I. Bauabschnitt 35 ha, II. Bauabschnitt 30 ha). Was sehen die aktuellen Planungen tatsächlich vor?
2. Wird das Areal in einige wenige große oder in viele kleine Flurstücke aufgeteilt?
3. Wie viele Flurstücke sollen im Gewerbepark entstehen und welche Größe werden diese jeweils haben?

Zum Projektstatus:

4. Der Projektstart zur Standortentwicklung erfolgte 2017. Wo steht das Projekt aktuell?
5. Die Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Der geltende Flächennutzungsplan soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans geändert werden. Breits 2016 wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Liegt mittlerweile ein positiver Bescheid der Abteilung Landesplanung und ländliche Räume des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vor?
6. Wann ist damit zu rechnen, dass für den I. Bauabschnitt Baurecht geschaffen wird?

1. Wann könnte für den II. Bauabschnitt Baurecht geschaffen werden?

Zum Branchenmix:

2. Welche Branchen repräsentieren die Unternehmen, die bislang ein Kaufinteresse bekundet haben?
3. Gibt es seitens der Stadt Branchen, die bevorzugt angesiedelt werden sollen?
4. Welcher Branchenmix wird konkret erwartet?

Zur verkehrlichen Erschließung:

5. Welche Planungen gibt es hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf den Anschluss an die A 20. Ist die Erschließung ausschließlich über den nördlich der A 20 gelegenen Fahrweg Baltische Allee, Oslostraße mit Überleitung auf Wasserfahr und final Kronsforders Landstraße geplant? Oder wird es auch eine Anbindung unmittelbar südlich an die Autobahn-Anschlussstelle Lübeck Genin geben, die den beschriebenen nördlichen Fahrweg entlastet?
6. Gibt es bereits Untersuchungen zu der erwarteten Verkehrsbelastung?

Zu Aspekten aus dem Bereich Natur und Umwelt:

7. Wird die bestehende Flora, insbesondere der alte Baumbestand an der Kronsforders Landstraße sowie die Knickstruktur in die Freiraumgestaltung integriert?

Um eine schriftliche Beantwortung der Fragen wird gebeten!

Antwort:

Zur räumlichen Ausdehnung

Frage 1) Zur Größe des angedachten Gewerbeparks Semiramis gibt es unterschiedliche Aussagen. Mal ist von 51,3 ha die Rede, dann von 65 ha (I. Bauabschnitt 35 ha, II. Bauabschnitt 30 ha). Was sehen die aktuellen Planungen tatsächlich vor?

Es ist richtig, dass unterschiedliche Zahlen im Zusammenhang mit dem Projekt genannt werden. Dabei ist zu differenzieren, ob es sich bei der jeweiligen Zahl um die Größe des Gesamtgebietes einschließlich Erschließungs- und Grünflächen (Brutto-Gewerbefläche), oder allein um die Gesamtfläche der Gewerbegrundstücke (Netto-Gewerbefläche) handelt.

Nur für den aktuell geplanten ersten Bauabschnitt stehen diese Größen genau fest. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 52,7 ha, die Netto-Gewerbefläche beträgt 34,4 ha. Die Größe des zweiten Bauabschnittes kann zum jetzigen Zeitpunkt nur überschlägig ermittelt werden, da diese sich erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert (z.B. aufgrund der Größe der Erschließungs- und Ausgleichsflächen). Derzeit wird für den zweiten Bauabschnitt mit einer Netto-Gewerbefläche von ca. 30 ha gerechnet.

Frage 2) Wird das Areal in einige wenige große oder in viele kleine Flurstücke aufgeteilt?

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes wurde weitestgehend auf die vorhandenen Knick- und Baustrukturen Rücksicht genommen, so dass bei der Aufteilung der Flächen große, mittlere und kleinere Flurstücke entstehen. Für den ersten Bauabschnitt gibt es derzeit einen städtebaulichen Testentwurf (vgl. Anlage 1), der eine beispielhafte Aufteilung darstellt. Der Bebauungsplan setzt jedoch keine Grundstücksaufteilungen fest, dies wird durch die Nachfrage und die Vermarktung durch die KWL und die Wirtschaftsförderung erfolgen.

Frage 3) Wie viele Flurstücke sollen im Gewerbepark entstehen und welche Größe werden diese jeweils haben?

Der städtebauliche Testentwurf für den ersten Bauabschnitt stellt 24 Flurstücke dar, mit folgenden Größen:

- 8 kleine Grundstücke mit ca. 0,3 ha,
- 12 mittelgroße Grundstücke mit ca. 0,7 bis 1,3 ha und

4 große Grundstücke mit ca. 3,4 bis 8,2 ha.
Aus der Grundstücksvermarktung können sich aber wie gesagt noch Änderungen ergeben.

Zum Projektstatus:

Frage 4) Der Projektstart zur Standortentwicklung erfolgte 2017. Wo steht das Projekt aktuell?

Für den ersten Bauabschnitt, für den derzeit das Bebauungsplanverfahren 15.04.00 - Kronsforders Landstraße südlich BAB 20 - durchgeführt wird, werden derzeit die Unterlagen für die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB finalisiert. Diese Beteiligungsverfahren sollen im Dezember 2021 durchgeführt werden. Die entsprechende Vorlage VO/2021/10618 für den Auslegungsbeschluss wird dem Bauausschuss parallel zu dieser Antwort vorgelegt.

Frage 5) Die Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Der geltende Flächennutzungsplan soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans geändert werden. Breits 2016 wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Liegt mittlerweile ein positiver Bescheid der Abteilung Landesplanung und ländliche Räume des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vor?

Der ursprünglich gestellte Antrag auf Zielabweichung umfasste Flächen nordwestlich und südöstlich der Kronsforders Landstraße und wurde ausgesetzt, da das laufende Bebauungsplanverfahren für den ersten Bauabschnitt nur Flächen südöstlich der Kronsforders Landstraße umfasst. Die Abteilung Landesplanung und ländliche Räume des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration hatte zur Bedingung gemacht, dass nur die Flächengröße im ersten Schritt entwickelt werden dürfe, deren Mehrverkehre im derzeitigen Verkehrsnetz (mit Anpassungen) abgewickelt werden können. Auf diese Größe wurde der erste Bauabschnitt abgestimmt.

Da das Bebauungsplanverfahren und das Zielabweichungsverfahren parallel laufen sollen, wird mit den Unterlagen für die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB das Zielabweichungsverfahren wieder aufgenommen. Für die Neuaufstellung des Regionalplans wurden die Gewerbeflächen südöstlich und nordwestlich der Kronsforders Landstraße als Bedarfe der Hansestadt Lübeck gemeldet und vom Ministerium geprüft. Vor diesem Hintergrund wurde ein positives Ergebnis des Landes für das Zielabweichungsverfahren für den ersten Bauabschnitt zugesagt.

Frage 6) Wann ist damit zu rechnen, dass für den I. Bauabschnitt Baurecht geschaffen wird?

Der derzeitige Zeitplan sieht den Satzungsbeschluss im Mai 2022 vor. Unter der Annahme, dass die Landesplanungsbehörde und die Genehmigungsbehörde keine Bedenken zu den ausliegenden Entwürfen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung vorbringen und das Zielabweichungsverfahren dementsprechend abgeschlossen werden kann, können einzelne Bauvorhaben noch vor dem förmlichen Inkrafttreten des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 33 BauGB (Planreife) genehmigt werden.

Mit der Genehmigung der FNP-Änderung (spätestens 3 Monate nach Satzungsbeschluss) kann dann der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung voraussichtlich im August 2022 in Kraft treten.

Frage 7) Wann könnte für den II. Bauabschnitt Baurecht geschaffen werden?

In Abhängigkeit zur Nachfrage nach den Grundstücken des ersten Bauabschnittes wird zeitnah mit dem Bebauungsplanverfahren für diesen zweiten Bauabschnitt begonnen werden. Voraussetzung für die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes ist die Herstellung einer neuen südlichen Straßenanbindung an die Autobahnanschlussstelle Genin.

Zum Branchenmix:

Frage 8) Welche Branchen repräsentieren die Unternehmen, die bislang ein Kaufinteresse bekundet haben?

Bisher haben sich Betriebe aus den Branchen Produktion, Logistik, Maschinenbau, Dienstleistung und Handwerk um Baugrundstücke in dem Gewerbegebiet beworben.

Frage 9) Gibt es seitens der Stadt Branchen, die bevorzugt angesiedelt werden sollen?

Die Vermarktung erfolgt durch die KWL / Wirtschaftsförderung. Im Fokus stehen dabei Lübecker Unternehmen mit dringendem Erweiterungsbedarf sowie ansiedlungswillige Unternehmen aus den entsprechenden Zielbranchen Produktion, Logistik, Großhandel, Handwerk und Dienstleistung. Aufgrund des Erschließungssystems ist eine flexible Aufteilung in große (bis 8 ha), mittlere (ab 6.000 m²) und kleine, sogenannte Handwerker- bzw. Dienstleistergrundstücke (2.500 – 5.000 m²) möglich.

Frage 10) Welcher Branchenmix wird konkret erwartet?

Auf der Grundlage von Prognosen und Voranfragen geht die KWL / Wirtschaftsförderung von folgendem Branchenmix aus:

	Baufläche (ha)	Baufläche (%)
Produktion	14,2 ha	41%
Logistik	11,6 ha	34%
Großhandel	3,9 ha	11%
Dienstleistung/Handwerk	4,7 ha	14%

Zur verkehrlichen Erschließung:

Frage 11) Welche Planungen gibt es hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf den Anschluss an die A 20. Ist die Erschließung ausschließlich über den nördlich der A 20 gelegenen Fahrweg Baltische Allee, Oslostraße mit Überleitung auf Wasserfahr und final Kronsforders Landstraße geplant? Oder wird es auch eine Anbindung unmittelbar südlich an die Autobahn-Anschlussstelle Lübeck Genin geben, die den beschriebenen nördlichen Fahrweg entlastet?

Für den ersten Bauabschnitt ist die Erschließung, wie beschrieben, ausschließlich über den nördlich der A 20 gelegenen Fahrweg Baltische Allee, Oslostraße mit Überleitung auf Wasserfahr und final Kronsforders Landstraße geplant. Für den zweiten Bauabschnitt ist gemäß Verkehrsgutachten eine Anbindung unmittelbar südlich an die Autobahn-Anschlussstelle Lübeck Genin notwendig, die dann die anderen Knotenpunkte des nördlichen Fahrweges entlastet.

Frage 12) Gibt es bereits Untersuchungen zu der erwarteten Verkehrsbelastung?

Es wurde eine umfangreiche Untersuchung zur erwarteten Verkehrsbelastung und zur Leistungsfähigkeit von insgesamt 13 betroffenen Knotenpunkten erstellt. Die Untersuchung ist herunterzuladen auf der Internetseite des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung „Bebauungspläne im Verfahren“ unter dem Unterpunkt Beteiligungsverfahren der letzten Monate – Bebauungsplan 15.04.00 – Kronsforders Landstraße südl. BAB 20.

(<https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html>)

Zu Aspekten aus dem Bereich Natur und Umwelt:

Frage 13) Wird die bestehende Flora, insbesondere der alte Baumbestand an der Kronsforders Landstraße sowie die Knickstruktur in die Freiraumgestaltung integriert?

Der alte Baumbestand an der Kronsforders Landstraße sowie die Knickstruktur werden soweit möglich in die Freiraumgestaltung integriert. An der Kronsforders Landstraße müssen jedoch einige Alleebäume im Bereich der beiden neuen Straßenanbindungen des Gewerbegebietes an die Kronsforders Landstraße einschließlich Straßenaufweitungen für die Anlage von Abbiegespuren gefällt werden. Diese Fällungen werden durch Neupflanzung von Bäumen in Verbindung mit einer Verdichtung der Allee an der Kronsforders Landstraße ausgeglichen. Auch die Knickstrukturen und die Buchenreihe im Gebiet werden möglichst erhalten und ihr Schutz durch im B-Plan festgesetzte Knickschutzstreifen vorbereitet. Aber auch hier müssen Knicks und größere Buchen für die Erschließungsstraßen und Zufahrten entfernt werden. Die Ansiedlung von zwei Lübecker Unternehmen auf großen Grundstücken erfordert die Beseitigung einer das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchziehenden Pappelreihe, wie

auch von Knickstrukturen im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die Eingriffe in Natur und Umwelt werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bilanziert und möglichst im Plangebiet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Testentwurf

Senatorin Joanna Hagen