



Auszug aus der Niederschrift der 46. Sitzung des Bauausschusses vom 02.03.2026

öffentlich:

TOP 6.4.1. Mündliche Mitteilung: Erweiterung Am Dreilingsberg

Herr Christian Lohff und Herr Ferdinand Lohff stellen das Vorhaben anhand einer Präsentation vor, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Hierzu reden, teilweise mit mehreren Wortbeiträgen, der Vorsitzende, AM Ramcke, Herr Ferdinand Lohff, Herr Christian Lohff, Frau Belchhaus, AM Pluschkell, Herrn Ingwersen, der hierzu Rederecht erhält, und AM Mählenhoff.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, dass die Verwaltung das Projekt im Weiteren inhaltlich abstimmen und dem Bauausschuss hierzu in den nächsten drei Monaten einen Aufstellungsbeschluss entgegenbringen solle. Er wolle darüber abstimmen lassen, damit es ein klares Meinungsbild gebe.

Der Vorsitzende lässt über seinen Antrag abstimmen.

Für den Antrag: 15 Stimmen

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu.

Der Vorsitzende ruft TOP 3.1 auf.

TOP

Siehe Anlage.

Erweiterung Am Dreilingsberg

Präsentation | Bedarfslage und städtebauliche Überlegungen

Travemünde, Familie Lohff



Wir haben eine Bedarfsstudie mit der HL durchgeführt – Hohe Nachfrage nach Werkswohnungen und Gewerbe-/Dienstleistungsflächen

Ergebnisse Bedarfsstudie “Werkswohnungen & Gewerbe Travemünde”

Wir haben >65 Betriebe befragt ...

Aus allen Branchen: *Pflege,
Gastronomie, Handwerk,
Beherbergung, ...*



... Travemünde hat zwei große Bedarfe



01 Kleine, einfache Werkswohnungen

→ 272 Werkswohnungen fehlen

Allein von den 67 befragten Betrieben werden 272 Wohnungen akut für Ihre Angestellten in Travemünde benötigt

→ Pauschale Anmietung durch die Betriebe

Knapp ein Drittel der Betriebe würden davon 97 Wohnungen selbst pauschal anmieten, um diese an Ihre Mitarbeiter weitergeben zu können

02 Flexible Gewerbeflächen zwischen 50-250 m²

→ Akuter (Kleinst-)Gewerbeflächenbedarf

30 von 67 Betrieben haben dringenden Bedarf für Gewerbeflächen und würden sich gern vergrößern. Am häufigsten werden dabei kleine und flexible Gewerbeflächen zwischen 50-250 QM nachfragt

Der Dreilingsberg weist heute den Charakter eines Mischgebietes auf und eignet sich somit gut für die Realisierung der Bedarfe

Umliegendes Gebiet: Am Dreilingsberg



Am Dreilingsberg

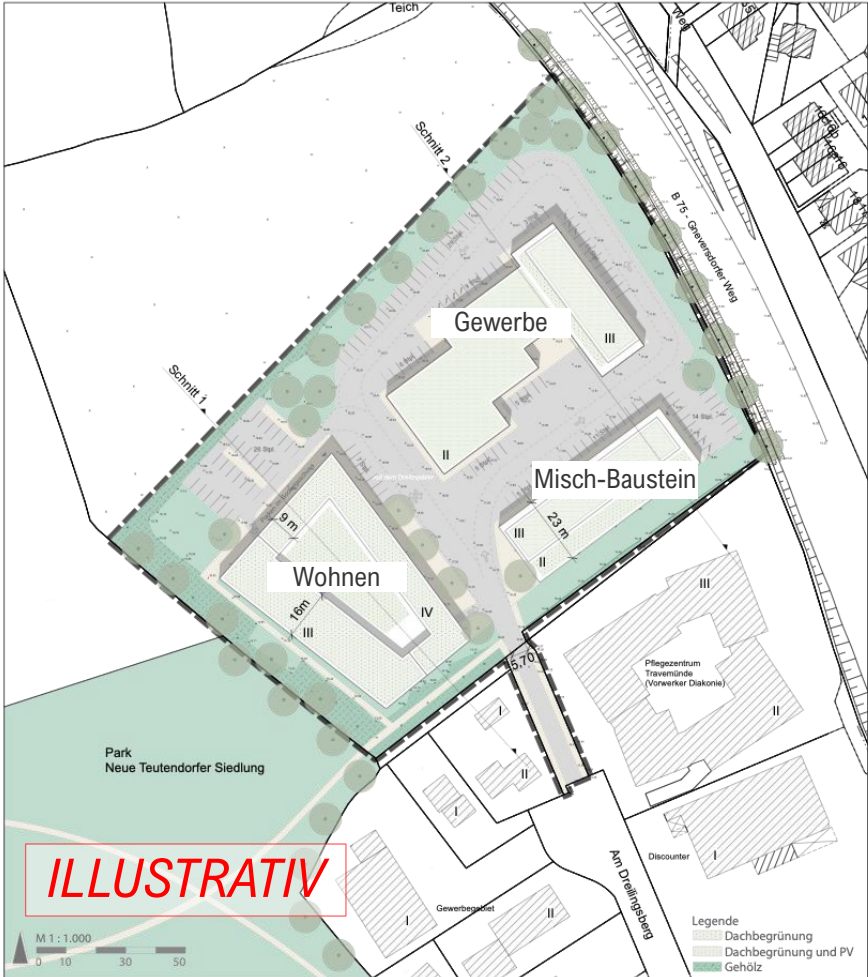
- Erste Entwicklungen als **Gewerbe** für die **medizinische Infrastruktur** (Sana Klinik, Arztpraxen, Apotheke) sowie **Einzelhandel** und **Verbrauchermarkt**
- Ergänzt durch verschiedenes **Misch-Gewerbe** (Tierklinik, KfZ, Malereibetrieb, ...), teilweise mit **Einliegerwohnungen**
- Ab ~2012 **Pflege-Betreuungszentrum** der Vorwerker Diakonie (u.a. Angebot betreutes Wohnen; lang- oder kurzfristig) – **Benennung Gebiet Dreilingsberg im B-Plan als "Mischgebiet"**



Der **Dreilingsberg** nimmt heute heute den Charakter eines **Mischgebietes** an

ILLUSTRATIVER VORSCHLAG – Eine mögliche Gestaltung

Illustrative Darstellung: Städtebaulicher Entwurf

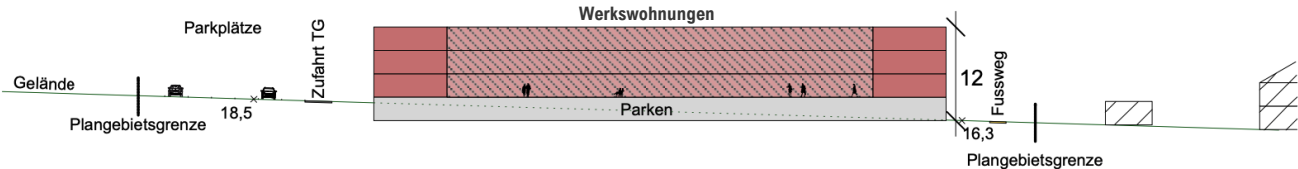


Werkswohnungen
(abgewandt von der B75 zwecks Lärmschutz)

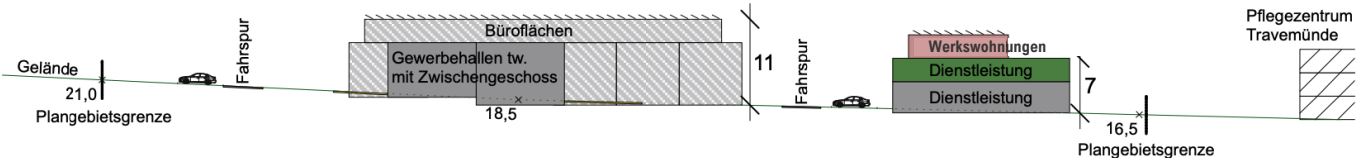
Flexible Gewerbeflächen
(z.B. nach Vorbild Business Park Lübeck Genin)

Misch-Baustein
(z.B. Erweiterung Sana-Klinik und Werkswohnungen im Obergeschoss)

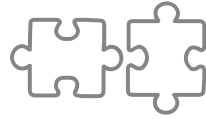
Schnitt 1



Schnitt 2



Zusammenfassung & Ausblick



Unsere Rolle

- Wir haben den **Fokus** auf die **Bedarfe in Travemünde** gelegt und einen **Vorschlag** für eine **mögliche Entwicklung** gemacht
- Aber: Wir **können** das **Projekt aufgrund** der **Größe nicht selbst stemmen**, und brauchen daher einen **Investor**
 - Möchten dennoch gerne nahe am Projekt bleiben
 - Könnten z.B. bei der Kontaktvermittlung für die Gewerbeflächen + Werkswohnungen helfen



Nächste Schritte

- Wir nehmen **ihr Feedback** gerne auf
- **Vorbereitungen** für Fassung **Aufstellungsbeschluss** und damit **aktive Suche** nach **Projektentwicklern**
- **Konkretisierung** der **Planung** durch den Entwickler und Klärung aller offenen Punkte im Bebauungsplanverfahren
- **Städtebaulicher Vertrag** wird mit Entwickler geschlossen
- ...

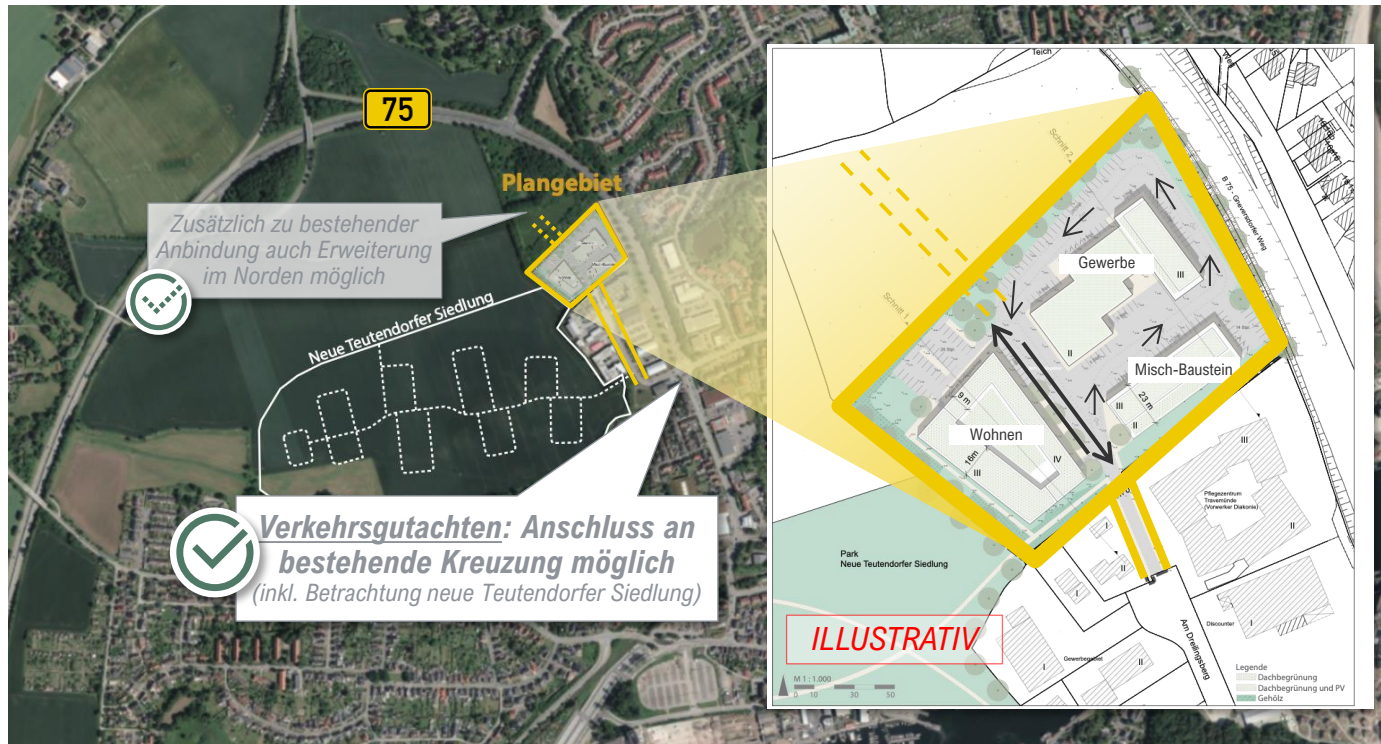
Vielen Dank!

Anhang

- 1) Betrachtung Verkehr
- 2) Referenzbeispiel Flexibles Gewerbe

Wir haben den Verkehr mitgedacht – Das Aufkommen würde sich an die bestehende Kreuzung anschließen können; wäre aber auch zukünftig im Norden anschlussfähig

Lageplan Am Dreilingsberg



Verkehrsgutachten



Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik



Fazit

Die Verkehrsqualität an den vorgenannten Knotenpunkten B75 (Gneversdorfer Weg)/K28 (Morredder Straße)/Am Dreilingsberg und Am Dreilingsberg/Neue Teutendorfer Siedlung kann gesichert werden. Die Knotenpunkte sind auf Basis der vorgesehenen Geometrie als unverändert leistungsfähig zu bewerten. Maßgebende weitere Verkehrsflussdefizite wegen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus den Vorhaben auf dem Flurstück 27/14 "Am Dreilingsberg" können ausgeschlossen werden. Somit sind aus leistungstechnischen Gründen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Referenzbeispiel - Business Park, Lübeck-Genin



Übersichtsplan (BVI.EU)



Nutzung Innenraum: Option 1 (BVI.EU)



Ansicht (BVI.EU)



Nutzung Innenraum: Option 2 (BVI.EU)