



► Nr. VO/2013/00210  
öffentlich

Lübeck, 31.01.2013

## Vorlage

Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Iris Dilba (E-Mail: iris.dilba@luebeck.de Telefon: 122-6121)

## Entwurf Masterplan "Fischereihafen" - Lübeck-Travemünde

### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium                                    | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 27.02.2013 | Senat                                      | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 11.03.2013 | Wirtschaftsausschuss                       | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 18.03.2013 | Bauausschuss                               | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 19.03.2013 | Hauptausschuss                             | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 19.03.2013 | Ausschuss für den Kurbetrieb<br>Travemünde | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 19.03.2013 | Umwelt und Kleingartenausschuss            | Öffentlich      | zur Vorberatung    |
| 21.03.2013 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck         | Öffentlich      | zur Entscheidung   |

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft beschließt den Entwurf des Masterplanes „Fischereihafen“ Lübeck-Travemünde (s. Anlage 1) in überarbeiteter Fassung vom 21. Januar 2013 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Fischereihafens Travemünde.

Für die notwendigen Bauleitplanverfahren bildet der Masterplan „Fischereihafen“ Lübeck-Travemünde einschließlich der Flächen des Großparkplatzes Baggersand die Grundlage.

### **Verfahren:**

#### Beteiligte Bereiche/ Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 1.160 Frauenbüro
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.530 Gesundheitsamt–Gesundheitsschutz
- 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Bereich Umwelt-, Natur-, und Verbraucherschutz
- 3.392 Umweltschutz, untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde, Abfallbehörde, Immissionsschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 3.820 Stadtwald
- 4.040 Fachbereichscontrolling
- 4.401 Schule und Sport

4.513 Jugendarbeit  
4.491 Archäologie und Denkmalpflege,  
Denkmalschutzbehörde  
5.631 Bauordnung  
5.660 Stadtgrün und Verkehr  
5.691 Lübeck Port Authority (LPA)

Industrie - und Handelskammer zu Lübeck  
Stadtwerke

Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (LHG)

LTM - Lübeck Tourismus Marketing

KWL - Koordinierungsbüro Wirtschaft  
Lübeck GmbH

Stadtverkehr Lübeck

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und  
ländliche Räume

Schleswig-Holstein (LLUR) - Technischer  
Umweltschutz

#### Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der Bereiche/  
Behörden wurden, soweit sie die Planungsebene des Masterplanes Fischereihafen betreffen, in den Entwurf Masterplan Fischereihafen – Lübeck-Travemünde in der Fassung vom 21.01.13 eingearbeitet.

Die darüber hinausgehenden Anregungen und Bedenken werden im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren geprüft, abgearbeitet und in die Abwägung eingestellt.

Hierzu gehört auch die Anregung des Bereiches 3.390 - Umwelt-, Natur-, und Verbraucherschutz zum Immissionsschutz, Anlage 1, hier 5.6 „Lärm“ und zur Variantenbetrachtung, Anlage 1, hier 5.4.1.1 „Verkehrsführung und ruhender Verkehr“.

Der Nachweis des verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe/ Hafennutzungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wird auf der Ebene der Bauleitplanung vertiefend so zu führen sein, dass die Ziele des Masterplanes „Fischereihafen“ zum Erhalt der vorhandenen Betriebe und Nutzungen sichergestellt werden können.

Des Weiteren regt der Bereich 3.390 an, den ruhenden Verkehr so unterzubringen, dass möglichst viele Grünbereiche erhalten werden können. So befürwortet der Bereich eher die aufgeführte Varianten A bei denen das „Wäldchen“ nicht für eine Parkplatznutzung in Anspruch genommen wird. Der Bereich Naturschutz könnte sich

hier ggf. alternativ noch die Variante D vorstellen. Da zur Beurteilung dieser Anregung weitergehende Untersuchungen wie beispielsweise eine Betrachtung in artenschutzrechtlicher Hinsicht erforderlich sind, wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs letztendlich auf der Ebene der nachfolgenden Bauleitplanebene zu klären sein.

Auf die Bedenken der LPA wird in der Begründung dieser Vorlage näher eingegangen. Allgemein wird sowohl von LHG, LPA und IHK die Forderung erhoben, dass es zu keinerlei Einschränkungen des Hafenbetriebes, insbesondere des Skandinavienkais, aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Wirtschaftskraft der Hansestadt Lübeck kommen darf.

Mit der Forderung zum langfristigen *Erhalt des Fischereihafens als Fischereistandort* überreicht die Initiative „Rettet den Fischereihafen“ im Oktober 2012 dem Bürgermeister der Hansestadt Lübeck ca. 3800 Unterschriften.

Um eine Mitwirkung und Einflussnahme aller Planungsbetroffenen sicherzustellen, hat die Bauverwaltung und der Projektentwickler GEV – Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG der Franck-Gruppe, Hamburg, mit den einzelnen Interessengruppen, den Anlieger des Fischereihafens, der Öffentlichkeit, dem Ortsrat Travemünde sowie der Politik in moderierten Werkstattgesprächen ein intensives Informations- und Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Beteiligungsverfahren zum Entwurf „Masterplan Fischereihafen“ haben mit

- A.) den betroffenen Anliegern im Fischereihafen im Rahmen moderierter Werkstattgespräche am 01.08.12 und am 06.12.12.
- B.) der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.08.12 sowie
- C.) dem Ortsrat Travemünde im Rahmen der Ortsratssitzung am 12.09.12 stattgefunden.

Mit welchem Ergebnis?

Die Ergebnisse (s. Anlagen 2 und 3 - Protokolle zu den Veranstaltungen A. und B.) wurden, soweit sie die Planungsebene des „Masterplanes Fischereihafen“ betreffen, in den Masterplan der Anlage 1 eingearbeitet.

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

|                                     |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            |
| <input checked="" type="checkbox"/> |

Ja  
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da auch Kindern und Jugendlichen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird. Die Vertreter des Jugendzentrums (Haus der Jugend) haben ihre Anregungen sowohl mündlich als auch schriftlich mitgeteilt.

Die Maßnahme ist:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            |
| <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/>            |

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

|                          |
|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|

Ja (Anlage )

### **Begründung:**

Der Bauausschuss hat am 18.06.2012 eine erste Entwurfsfassung des Masterplanes „Fischereihafen“ Lübeck-Travemünde (Stand April 2012) als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung und eine erweiterte Bereichs-/ Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und freigegeben.

Die Erarbeitung des Entwurfes Masterplan „Fischereihafen“ ist mit großem Interesse und einer engagierten Mitwirkung der Öffentlichkeit und der Politik sowie des Ortsrates Travemünde begleitet und unterstützt worden.

Die GEV – Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG der Frank-Gruppe, Hamburg – verfolgt die Entwicklung der an sie an Hand gegebenen privaten Flächen auf dem Baggersand 15 und 17. Gleichzeitig mit der Entwicklung dieser Grundstücke soll eine qualitativ entsprechende Entwicklung der angrenzenden Hafenzone des Fischereihafens einhergehen.

Um die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnungen in Travemünde zu befriedigen, beabsichtigt die Hansestadt Lübeck auf der Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzeptes Travemünde 2025<sup>1</sup>, das geplante „Maritime Wohnquartier“ am Hafen durch Wohnbauflächen auf dem städtischen Großparkplatz Baggersand zu einem „Fischereihafen-Quartier“ zeitnah zu ergänzen.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Masterplan „Fischereihafen“ wurde am 08.08.2012 zusammen mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 32.14.00 - Auf dem Baggersand/ Hafenquartier - gemäß § 3 (1) BauGB, durchgeführt. Siehe hierzu das Protokoll der Öffentlichkeitsveranstaltung in der Anlage 2. Des Weiteren erfolgten mit den Anliegern des Hafenbereiches sowie der Politik und Verwaltung am 01.08.12 und 06.12.2012 moderierte Informations- und Werkstattgespräche, (s. hierzu die Protokoll in der Anlage 3).

Die aus den Gesprächen und Diskussionen resultierenden Anregungen sowie die Stellungnahmen der Bereichs- und Behördenbeteiligung wurden, soweit sie die Planungsebene des „Masterplanes Fischereihafen“ betreffen, in den Masterplan der Anlage 1 eingearbeitet. Dazu zählt auch, dass zunächst die Nutzung der Feuerwehr und des Hauses der Jugend in die Bestandserhaltung einbezogen werden, da der Verbleib der Einrichtungen das Projekt nicht

---

<sup>1</sup> STEK TVM 2025

in Frage stellt. Die Nutzung als Wohnbaufläche soll nur in einem langfristigen Umsetzungszeitraum und unter der Voraussetzung, dass es geeignete Ersatzstandorte gibt und die Finanzierung der Ersatzmaßnahmen gesichert ist, vollzogen werden.

An dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf soll grundsätzlich für die Grundstücke Auf dem Baggersand 15 und 17 (östl. Teilbereich) festgehalten werden, da auf dieser Grundlage die Anhandgabevereinbarungen für die Grundstücke Auf dem Baggersand 15 und 17 getroffen wurden. Dies war die Ausgangssituation für die vorgelegte Planung. Dies bedeutet aber auch, dass weder die überwiegende Wohnnutzung noch die Gebäudehöhe und –dichte im Bereich der Hafenzonen wesentlich reduziert werden können und sollen, da ansonsten eine erfolgreiche Projektentwicklung an sich in Frage gestellt wird. – Der Umfang der empfindlichen Nutzung (Wohnen) und das Maß der baulichen Dichte entlang der Hafenzonen ist ein wesentlicher Aspekt der öffentlichen Diskussion.

Im Zuge einer rechtssicheren Bauleitplanung ist im weiteren Verfahren von der Hansestadt Lübeck abschließend festzulegen, wie mit den o. a. Forderungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, aber auch mit dem Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung „Maritimes Wohnen“<sup>2</sup> Auf dem Baggersand 15, dem Hafenbetrieb am Skandinavienkai und den im Osten angrenzenden bestehenden z. T. erheblich störenden Betriebsstandorten, deren Erhalt von den Nutzern als existentiell dargestellt wird, umgegangen werden soll.

Die Schutzansprüche vorhandener Betriebe/ Nutzungen gegenüber geplanten und heranrückenden lärmempfindlichen Nutzungen (z. B. „Maritimes Wohnquartier“) sind im Rahmen einer noch zu führenden Güterabwägung zu entscheiden. In der Bauleitplanung ist je nach gewählter Konfliktbewältigungsstrategie der Einzelfall konkret zu untersuchen.

Zur Bewältigung des im Masterplan ersichtlichen Nutzungskonfliktes zwischen der gewerblichen Bestandsnutzung im östlichen Bereich des Fischereihafens (Schiffsreparaturbetrieb und Bauhof der LPA/ Lagerplatz Baggersand) und dem geplanten „Maritimen Wohngebiet“ auf der Fläche des derzeitigen Wohnmobilstellplatzes sind die folgenden Lösungsansätze denkbar:

- A. Die störenden gewerblichen Nutzungen können an einen anderen geeigneten Standort verlagert werden, so dass auf den an das maritime Wohnquartier angrenzenden Flächen nur noch eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zugelassen werden muss.
  - Aufgrund fehlender geeigneter Ersatzstandorte mit Wasserzugang kann diese Lösung zzt. nicht verfolgt werden.
- B. Die „störenden“ Betriebe werden im Rahmen von noch zu führenden Verhandlungen in ihrer Betriebsausübung eingeschränkt, wobei davon auszugehen ist, dass in diesem Zusammenhang Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.
  - Für die LPA sowie den Schiffsreparaturbetrieb ist diese Möglichkeit derzeit nicht akzeptabel, da sie wesentliche betriebliche Abläufe gefährdet.
- C. Im Übergang zwischen dem östlichen, aber auch dem westlichen Rand des maritimen Wohnquartiers und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird entsprechend den Ergebnissen des für die Bauleitplanung erforderlichen und noch zu erstellenden Lärmgutachtens eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf den Flächen des Grundstückes Auf dem Baggersand 15 als „Pufferzone“ angeordnet, falls die im Masterplan vom Lärmgutachter aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen sich im Bebauungsplanverfahren als nicht ausreichend erweisen sollten.
  - Alternativ schlägt die GEV die Prüfung eines aktiven Schallschutzes am jeweils störenden Betrieb, z.B. durch Einhausung, vor, um eine Reduzierung der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden.

Die vorgeschlagene Variante C. wird aus heutiger Sicht als realisierbar bewertet und soll - entweder mit „Pufferzone“ oder aktivem Lärmschutz - Grundlage der weiteren Planung sein.

Der Forderung sowohl aus dem Bauausschuss als auch aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

---

<sup>2</sup> Sondergebiet für wasserbezogenes Wohnen mit zugeordnetem Boots- und Liegeplatz

nach einer besseren Zuordnung des Ersatzparkplatzes sowohl zur Altstadt Travemündes als auch zur neuen Hafenzzone wird mit der Lage des neu gewählten Parkplatzes im Bereich des „Wäldchens“ zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Travemünder Landstraße Rechnung getragen. Allerdings weist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) darauf hin, dass über die Inanspruchnahme des „Wäldchens“ abschließend erst nach Vorliegen eines Artenschutz-Gutachtens entschieden werden kann, ob eine grundsätzliche Genehmigung zur Errichtung des Ersatzparkplatzes auf dieser Fläche erteilt werden kann. Die notwendige Waldumwandlung wurde bereits von der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Auf dem Baggersand 15 sollen entsprechend des im Masterplan vorgelegten städtebaulichen Entwurfes ca. 200 Wohneinheiten (WE) als Eigentumswohnungen und in den Erdgeschosszonen auf ca. 2.400 m<sup>2</sup> BGF gewerbliche Einheiten entwickelt werden. Auf der jetzigen Fläche des öffentlichen Großparkplatzes Baggersand können demnach bei Erhalt der freiwilligen Feuerwehr und des Hauses der Jugend zunächst ca. 150 WE im Geschosswohnungsbau als Miet- und/ oder Eigentumswohnungen und ca. 40 Reihen-/ Stadthäuser entstehen.

Die dem Masterplan konforme Ausgestaltung der Hafenzzone und deren Verbindung mit der Straße Auf dem Baggersand, ist Voraussetzung für die geplante Entwicklung des „Fischereihafen-Quartiers“ im Ganzen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den angrenzenden öffentlichen Flächen entlang der Trave ist für den Erfolg der geplanten Wohnnutzung im „Fischereihafen-Quartier“ die Rahmenbedingung (s. Wohnbaulandkonzept Travemünde - 2010).

Deshalb wird im Zuge einer Neuordnung die Entwicklung des Wohnquartiers auf dem Parkplatz Baggersand zur Arrondierung des „Fischereihafen-Quartiers“ nur mit einer zeitnahen und entsprechend abgestimmten Entwicklung für den gesamten Bereich „Fischereihafen/ Baggersand“ erreicht werden können.

Unter der Voraussetzung, dass auch die Planungen auf den öffentlichen Flächen im Fischereihafen qualitativ entsprechend umgesetzt werden, könnte bei einer zeitnahen Wohnungsbauentwicklung auf den Flächen des jetzigen Baggersandparkplatzes von einem zu erwartenden Grundstückspreis von bis zu 300,- Euro ausgegangen werden, wenn man die vom Gutachterausschuss getroffene Annahme aus dem Jahr 2009 mit einem geschätzten m<sup>2</sup>-Preis für das erschlossene Grundstück von 200,- Euro bei Erhalt des Status quo im Fischereihafen zu Grunde legt. Hochgerechnet ergäbe sich für die 19.400 m<sup>2</sup> große Baggersandfläche, abzüglich 20% für eine Erschließung, eine verbleibende Baulandfläche von ca. 15.500 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass sich aus dem Verkauf der erschlossenen Grundstücke auf dem derzeitigen städtischen Parkplatz bis zu 4,5 Mio. Euro (3,5 Mio. Euro ohne die Flächen der Feuerwehr, das Haus der Jugend und des städtischen Bauhofes) abzüglich der aktuellen Buchwerte erzielen ließen. Aus diesen Grundstücksverkäufen sollen die projektbedingten, erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen finanziert werden.

Eine erste grobe Übersicht der entstehenden und z. T. auch auf die Hansestadt Lübeck zukommenden Kosten für Erschließung, Instandsetzung und Neuordnung der Hafenzzone in einfachem Ausbaustandard und die Kosten der Neutrassierung der Kreisstraße K 3 sowie die Erstellung der Ersatzparkplatzflächen entsprechend der Variante E zur Verlagerung des Parkplatzes Baggersand wurde hier auf dieser noch zu konkretisierenden Planungsebene überschlägig ermittelt:

- Die Kosten für die Neutrassierung/ -bau Kreisstraße K3 im Abschnitt zwischen dem Gneversdorfer Weg und der Straße Auf dem Baggersand gem. Variante E Masterplan Fischereihafen mit ~1,5 Mio. Euro (allerdings ohne: Beleuchtung, Ausgleichsflächen, Entwässerung, Verlegung Entwässerungsleitung, Parkierungsanlagen, Erschließungsstraßen im Wohngebiet, Lichtsignalanlagen, Busparkfläche sowie Straße zum Hafen Skandinavienkai, Ausstattung wie Bänke, Fahrradbügel usw.). Von diesen Kosten kann eine zu erwartende Förderquote von ca. 60% gem. GVFG (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) abgezogen werden, so dass demnach ein zu finanzierender Eigenanteil von ca. 0,6 Mio. € verbleiben würde.

- Die Neubaukosten Parkplätze für ca. 420 PKW und 20 Busse zur Verlagerung des Parkplatzes Baggersand gem. Variante E auf Ersatzparkplätze südlich und nördlich der Travemünder Landstraße (hier ohne: Beleuchtung, Entwässerung, Baumpflanzungen) incl. Ausgleich/ Waldumwandlung mit ~ 2,3 Mio. Euro.
- Die Herstellung bzw. Instandsetzung der Hafenzzone mit deren Verbreiterung und Verlängerung soll zunächst in Abhängigkeit vom Gesamtprojekt Fischereihafen in Abschnitten mit kurz-, mittel- bis langfristigen Zeithorizonten realisiert werden. Die Kosten für die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Herstellung und Instandsetzung der Hafenzzone in einfachem Ausbaustandard, aber für Schwerlastverkehr geeignet, werden sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 2,5 - 3,0 Mio. Euro belaufen. In dieser Gesamtsumme sind sämtliche Maßnahme-Kosten für
  - Instandsetzung Hafenzzone (*vor den heutigen Lagerhallen A. d. Baggersand 15*);
  - Verbreiterung Hafenzzone mit Holzsteg, nicht befahrbar (*ab Baggersand 5 bis Priwall-Fährplatz*);
  - Hafenzzone Hansestadt Lübeck (*ab Baggersand 15/ Wohnmobilstellplatz bis Priwall-Fährplatz*);
  - Verlagerung Container Fischer (*zzt. vor dem Wohnmobilstellplatz*);
  - Ertüchtigung der Zufahrt Sportboothafen (*hier zw. Baggersand 15 und 17*)<sup>3</sup>;
  - Ertüchtigung Zufahrt Fischereihafen (*hier zw. Baggersand 13 und 17*)<sup>3</sup>;
  - Verlagerung Slipanlage;
  - Herstellung Steganlage für den Kutterverkauf;
  - Neubau der Sportbootanlage HL;
  - Ersatz für wegfallende Stellplätze der Hafennutzer des Fischerei-/ Sportboothafens
 enthalten.

Die im Rahmen einer Gesamtentwicklung des Projektes „Fischereihafen/ Baggersand“ noch konkret zu ermittelnden Kosten bzw. Einnahmen und deren Träger sind zwischen den Planungsbegünstigten im weiteren Verfahren noch zu verhandeln sowie deren Kostenträger (Privat/ HL) konkret festzulegen, damit für die Hansestadt Lübeck am Ende der Maßnahmenumsetzung kein projektbezogenes Minus für den kommunalen Haushalt entsteht sondern dieses Projekt als für die Hansestadt Lübeck rentierlich Maßnahme gestaltet werden kann.

In diesem Zusammenhang soll im weiteren Verfahren die Akquisition von Fördermitteln für öffentlich touristische bzw. gewerbliche Infrastrukturmaßnahmen im Fischereihafen betrieben werden. Die Gespräche sollen mit dem Land Schleswig Holstein im Hinblick auf die Förderperiode 2014-2020 (die zur Zeit in der Vorbereitung ist) weiter fortgeführt werden, sobald ein präzisierte Konzeptentwurf für die Hafenzzone mit Kostenschätzung sowie Zeit- und Maßnahmenplan vorliegen wird.

#### **Anlagen:**

- |          |                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Entwurf Masterplan „Fischereihafen“ – Lübeck Travemünde                                                        |
| Anlage 2 | Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.08.2012                                                         |
| Anlage 3 | Protokolle der Informations-/ Werkstattbeteiligungen mit den Anliegern der Hafenzzone am 01.08. und 06.12.2012 |

Senator/in F. - P. Boden

---

<sup>3</sup> Grundstückserwerb der privaten Flächen ist in den Summen noch nicht erhalten

