



► Nr. VO/2017/05355  
öffentlich

Lübeck, 27.09.2017

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Bernhard Rogge (E-Mail: [bernhard.rogge@luebeck.de](mailto:bernhard.rogge@luebeck.de) Telefon: 122-6910)

## Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme Umgestaltung der Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde (5.691)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.10.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.11.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2017	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Mit der Umsetzung der Maßnahme Umgestaltung der Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde wird vorbehaltlich der Zustimmung der Bürgerschaft zur Vorlage VO/2017/05338 (Grundstückstausch in Lübeck-Travemünde und Verpflichtung zur Umgestaltung der Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde) begonnen.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:  
Ergebnis:

Bereich Haushalt und Steuerung  
Zustimmung  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Zustimmung

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

Ja  
 Nein  
Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47f GO ist nicht erfolgt, weil deren Belange nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

## **Begründung:**

### **Städtebauliche Situation**

Der Bereich zwischen der Travemünder Altstadt und dem Skandinavienkai wurde entlang der Trave landseitig lange Zeit hauptsächlich von der Schifffahrtsbranche (Werft- und Reparaturbetriebe) und der Fischerei genutzt. In diesem Bereich sind seit einiger Zeit ein Entwicklungsprozess und eine Umstrukturierung zu einer Nutzung mit touristischem Hafen- und Freizeitgewerbe zu beobachten. Westlich angrenzend an den Priwall-Fährvorplatz entstanden in den letzten zehn Jahren insbesondere gastronomische Einrichtungen unter Berücksichtigung der gewerblich-maritimen Nutzungen (Fischereihafen, landseitige Fischereiaktivitäten, Fischverwertung) sowie der touristischen Nutzung (z. B. Fischverkauf direkt vom Kutter). Im westlichen Anschluss an den Fischereihafen befinden sich Gewerbebrachen, die keine standortadäquate Nutzung mehr aufweisen.

### **Städtebauliches Konzept**

Mit der Entscheidung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.11.2016 zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.14.00 „Auf dem Baggarsand / Hafenuartier“ liegen die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes vor. Durch die Umsetzung der Planungen soll der Bestand aufgewertet und Wohnungen, Ferienwohnungen, gewerbliche, kulturelle und dienstleistungsbezogene Angebote sowie attraktive Aufenthaltsqualitäten am Wasser geschaffen werden.

Über ein sogenanntes Eckpunktepapier zur Bebauung eines Teilabschnittes im Fischereihafen, unterzeichnet von der GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG als Erschließungsträger (GEV) und dem Fachbereich 5 Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, wurden für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Verantwortlichen für das Bauleitplanverfahren, die Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlagen/-flächen einschließlich der Flächenanpassungen geregelt und Festlegungen zur Umsetzung getroffen. Die Umsetzung der Bebauung erfolgt nicht durch die GEV, sondern den Bauträger, die eigens hierfür gegründete FTG Fischereihafen Travemünde GmbH (FTG), eine Tochtergesellschaft der GEV.

Im Zuge der Entwicklung des Fischereihafens und der Bebauung der ehemals gewerblich industriell genutzten Flächen im Travemünder Fischereihafen müssen neben den von den Fischern genutzten Flächen entlang des Ufers auch die Flächen für den zu- und abfließenden Verkehr (im Folgenden Hafenzone genannt und in der Abb. 1 dargestellt) sowie die Anlagen im Fischereihafen selbst wie die Uferbauwerke und die Steganlagen instandgesetzt bzw. erneuert werden. Außerdem sind die Lagermöglichkeiten der Fischer für ihre Ausrüstung sowie ihre Kühlanlagen für den angelandeten Fisch zu verlagern. Im Westen ist eine weitere Verkehrsanbindung neu zu erstellen.

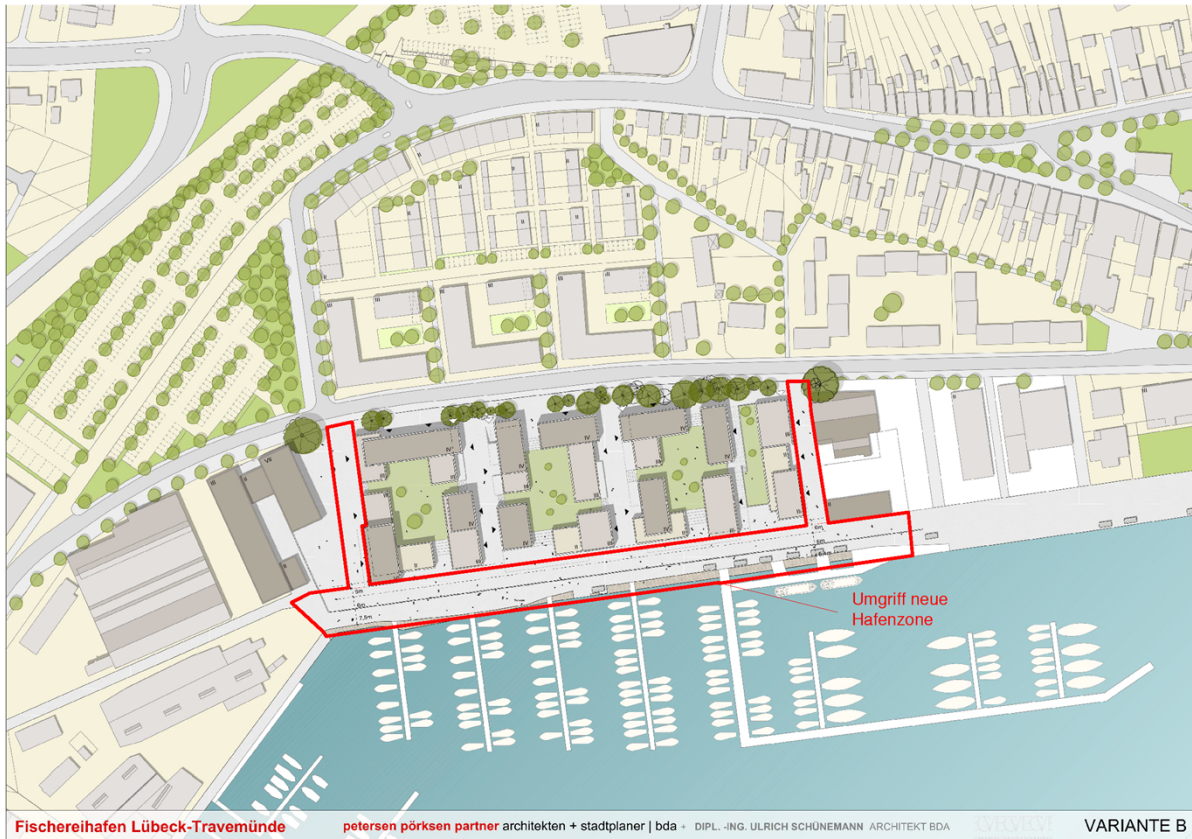


Abb. 1 Städtebauliches Konzept mit der neuen Hafenzone

### Bestand im Bereich der zukünftigen Hafenzone

Die heutige Nutzung in der zukünftigen Hafenzone ist in den Abb. 2 und 3 und in der Anlage 2 erkennbar. In diesem Bereich sind die Flächen teilweise in Asphalt oder Pflaster befestigt, es sind noch Gleisanlagen vorhanden, teilweise sind die Flächen aber auch unbefestigt. Der Böschungsbereich ist zum Teil begrünt und zum Teil mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die vorhandene Zufahrtsstraße ist asphaltiert, ca. 5 m breit und besitzt einen einseitigen ca. 1 m breiten asphaltierten Gehweg. Damit entspricht sie den heutigen Anforderungen nicht mehr. Auch gibt keine geordnete Entwässerung.



Abb. 2 und 3 Bestand im Bereich der zukünftigen Hafenzone

## Planung der Hafenzone

Da die Flächen in der zukünftigen Hafenzone wie beschrieben in einem sanierungsbedürftigen Zustand sind, müssen sie komplett erneuert werden. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung und der GEV eine Freiraumplanung erstellt, auf der die Planungen für die Hafenzone und Erschließungsmaßnahmen aufbauen.

Im Planungsbereich sollen künftig touristische und freizeitbezogene Nutzungen mit Wohnen mit gastronomischen, gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen verknüpft werden. Die Hafenzone dient aber auch den Fischern als Arbeitszone mit Bereichen für die Anlandung und den Verkauf von Fischereiprodukten. Es ist daher geplant, die Hafenzone neu zu strukturieren und neu zu gestalten, so dass die unterschiedlichen Anforderungen auch Berücksichtigung finden. Weiterhin sollen die vorhandene zu schmale östliche Zufahrt (Verbindung zwischen bestehendem Straßennetz und dem heutigen Fischereihafen) umgestaltet und verbreitert sowie eine neue westliche Ausfahrt erstmalig hergestellt werden. Für die Fahrzeuge ist die westliche Anbindung als Einbahnstraße nur als Ausfahrt vorgesehen. Fußgänger und Radfahrer können diese Verbindung in beide Richtungen benutzen.

Um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in der Hafenzone gerecht zu werden, ist der Bereich entlang der Trave in drei Funktionsbereiche unterteilt (Anlage 3). Parallel zur Grundstücksgrenze der geplanten neuen Gebäude ist eine Multizone geplant, die auch gastronomisch genutzt werden kann, südlich davon dann eine 6 m bzw. 8 m breite Fahrzone. Zwischen der Fahrzone und dem Wasser schließt sich die Fischereizone an, auf der den Fischern in einem im B-Plan festgelegten Abschnitt auch die Möglichkeit geboten wird, Verkaufsstände aufzustellen. Diese Fischereizone variiert in der Breite zwischen 7 und 10 m.

Als Trennung zwischen Multizone und Fahrzone ist ein Materialwechsel von Platten zu Asphalt mit einem Höhenversprung von 1,5 cm vorgesehen. Die Trennung zwischen Fahrzone und Fischereizone bildet eine Entwässerungsrinne, die höhengleich an die jeweiligen Flächen anschließt. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird mittels Straßenabläufen in der geplanten Entwässerungsrinne gefasst. Die Straßenabläufe werden an einen neu geplanten Regenwasserkanal und eine Regenwasserbehandlungsanlage angebunden und danach in die Trave eingeleitet. Das Schmutzwasser von den Fischverkaufsständen wird zu einem kleinen Pumpwerk geführt und von dort in die Schmutzwasserkanalisation in der Straße Auf dem Baggersand gepumpt.

## Zeitplan

Vor Umgestaltung der Hafenzone muss die Maßnahme Ersatzneubau der Uferbauwerke (Projektfreigabe mit VO/2017/05200 ist erfolgt) im Fischereihafen baulich umgesetzt werden. Da die Fischer auf der zukünftigen Hafenzone noch Flächen mit Lagermöglichkeiten für ihre Ausrüstung angemietet haben, müssen Ersatzflächen geschaffen werden. Dies geschieht durch den Bau einer neuen Fischerhalle (VO/2017/5340), die auch in den nächsten Monaten erstellt werden muss.

Die Entwurfsplanung für den Bau der Hafenzone ist abgeschlossen. Es ist vorgesehen, mit den Baumaßnahmen für die neue Hafenzone 2018 zu beginnen, um für die parallel laufenden Hochbaumaßnahmen für den ersten Bauabschnitt zwischen der Hafenzone und der Straße „Auf dem Baggersand“ die notwendigen Voraussetzungen für die Wohn- und Gewerbenutzung sicherzustellen.

Für den hier zur Projektfreigabe anstehenden Bau der Hafenzone sind ein Grundstückstausch sowie eine Vereinbarung zur Beteiligung an der Finanzierung der Hafenzone Voraussetzung. Beides wird deswegen parallel in den Gremien beraten und der Bürgerschaft am 30.11.2017 mit einer gesonderten Vorlage zum Beschluss vorgelegt (VO/2017/05338).

## **Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umgestaltung im Fischereihafen**

In einem nächsten Bauabschnitt soll der Bereich zwischen dem Fischereihafen und der Priwallfähre umgestaltet und der Bereich für die Fußgänger wesentlich verbreitert werden. Diese Maßnahme ist zusammen mit der Umgestaltung der Hafenzzone im Haushalt veranschlagt. Da dieser Teil erst später umgesetzt werden soll und es hierfür noch keine Entwurfsplanung gibt, wird hierfür die Projektfreigabe erst später in einer weiteren Vorlage beantragt.

Neben den Uferbefestigungen und den Flächen in der Hafenzzone werden auch die Steganlagen im Hafen für die Sportboote Zug um Zug in den Folgejahren erneuert. Der Wellenbrecher als äußerer Abschluss zum Hauptfahrwasser der Seeschiffahrtsstraße wurde bereits in den letzten Jahren saniert. Diese Maßnahmen werden von den Mitarbeitern der LPA umgesetzt und sind im Haushalt gesondert veranschlagt.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Gesamtkosten für die Umgestaltung der Hafenzzone belaufen sich auf ca. 2.500 TEUR. Davon stehen für das Haushaltsjahr 2017 700 TEUR auf dem Produktsachkonto 552001.0083.7852000 – Wasser und Hafen, Fischereihafen Travemünde, Umgestaltung Hafenzzone zur Verfügung. Für 2018 sind 1.000 TEUR angemeldet. Für die Folgejahre 2019/2020 und 2021 sind 900 TEUR, 400 TEUR und 300 TEUR und somit insgesamt 3.300 TEUR angemeldet, wovon 800 TEUR zur Umgestaltung des Abschnittes zwischen Fischereihafen und Priwallfähre beginnend mit 100 TEUR ab 2019 vorgesehen sind.

Es besteht die Absicht beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein für einen nur von den Fischern genutzten Teilbereich der Hafenzzone einen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses im Rahmen des Landesprogrammes Fischerei und Aquakultur zu stellen. Ob und in welcher Höhe ein Zuschuss gezahlt wird, wurde vom Landesamt bisher nicht festgelegt, da die Prüfungen hierzu noch laufen.

Unabhängig hiervon hat sich die GEV bzw. die FTG verpflichtet, sich an den Kosten der Umgestaltung der Hafenzzone mit 50 % zu beteiligen, soweit die Flächen sich in der Nähe ihrer Bauflächen befinden. Die Einnahmen hieraus betragen etwa 1.100 TEUR und fließen nach Baufortschritt der HL zu. Die HL muss sich aus diesem Grund mit dem erforderlichen Grundstückstausch auch vertraglich verpflichten, die Maßnahme in der Hafenzzone baulich umzusetzen (VO/2017/05338).

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 Luftbild – Bestand und Umgriff zukünftige Hafenzzone
- Anlage 3 Lageplan Neuordnung der zukünftigen Hafenzzone

Senatorin Joanna Glogau

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2017	2018	2019	2020
Erträge	1.100.000,00	0,00	0,00	15.714,29	31.428,57
Aufwendungen	-2.500.001,00	0,00	0,00	-35.715,38	-71.428,57

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)	1.100.000,00	0,00	0,00	15.714,29	31.428,57
Abschreibungen (AfA)	-2.500.000,00	0,00	0,00	-35.714,38	-71.428,57
Anlagenabgang	-1,00	0,00	0,00	-1,00	0,00
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-1.400.001,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-630.000,00	0,00	0,00	-21.000,00	-42.000,00
Einzahlungen	1.100.000,00	0,00	600.000,00	500.000,00	0,00
Auszahlungen	-2.500.000,00	-200.000,00	-1.500.000,00	-800.000,00	0,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-1.400.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2017	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2017	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>0,00</b>	
		Produktsachkonten		Finanzplan
		Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	552001.083.7852000		Wasser und Hafen, Fischereihafen Travemünde, Umgestaltung Hafenzone, Tiefbaumaßnahmen	-200.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>		<b>-200.000,00</b>







# Anlage 3 - Lageplan

