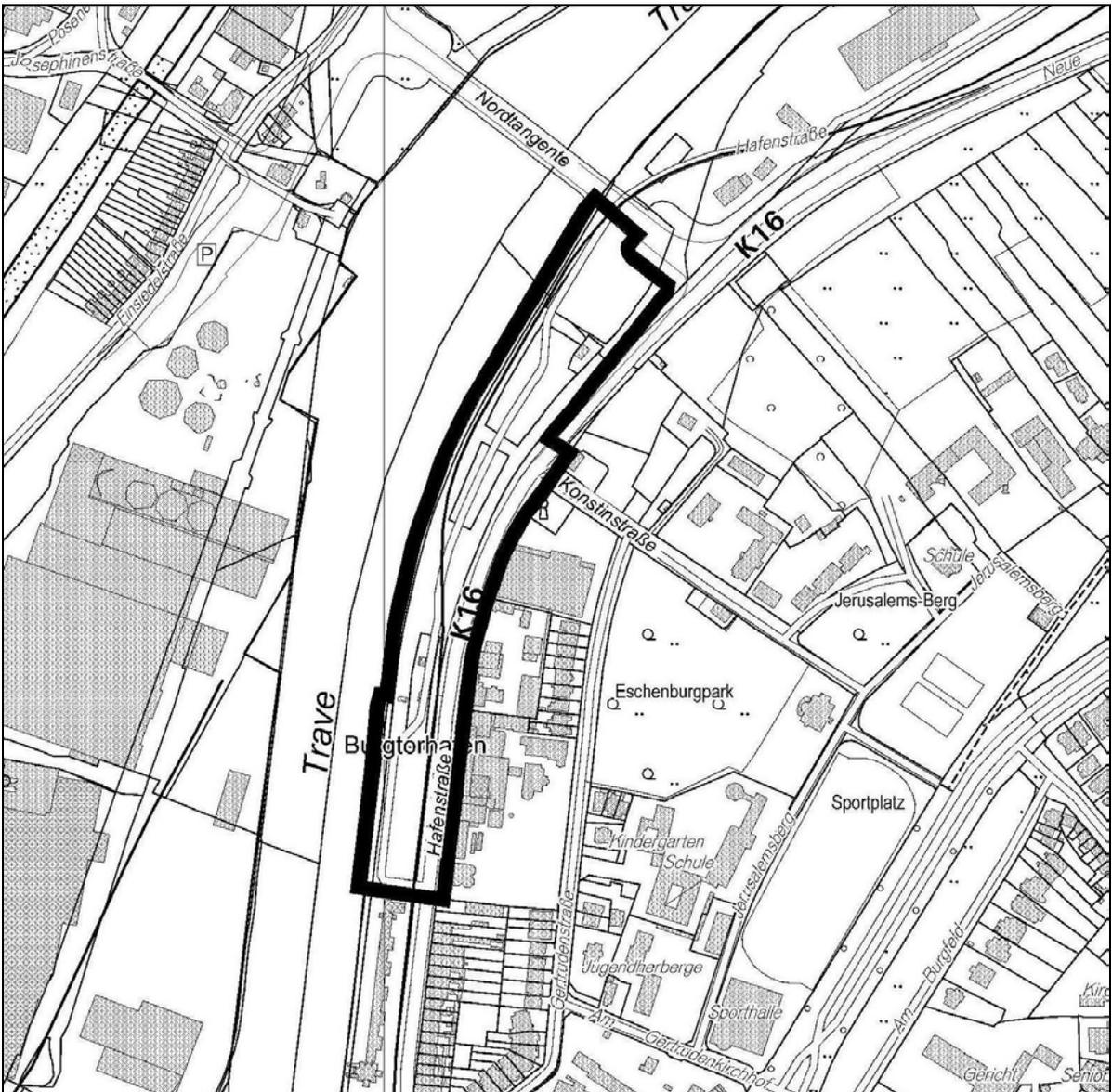


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 06.29.00 - Hafenstraße / Konstinkai -



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhalt

1.	<i>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</i>	3
2.	<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</i>	3
3.	<i>Städtebauliche Ausgangssituation</i>	3
3.1	<i>Bisherige Nutzung und Entwicklung</i>	3
3.2	<i>Natur und Umwelt</i>	4
3.3	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	5
3.4	<i>Bisheriges Planungsrecht</i>	5
3.5	<i>Landesplanerische Vorgaben und zu berücksichtigende Fachplanungen</i>	6
4.	<i>Planungsgrundsätze / Ziele und Zwecke der Planung</i>	7
5.	<i>Inhalte der Planung</i>	7
5.1	<i>Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung</i>	7
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
5.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	9
5.2	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	9
5.3	<i>Stellplätze</i>	11
5.4	<i>Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen</i>	11
5.5	<i>Natur- und Artenschutz</i>	12
5.6	<i>Boden- und Immissionsschutz</i>	13
5.7	<i>Denkmalschutz</i>	14
5.8	<i>Baugestalterische Regelungen</i>	15
6.	<i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	15
6.1	<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>	15
6.2	<i>Hinweise</i>	16
7.	<i>Bodenordnende Maßnahmen</i>	16
8.	<i>Finanzielle Auswirkungen</i>	16
8.1	<i>Einnahmen</i>	16
8.2	<i>Ausgaben / Kosten und Finanzierung</i>	16
9.	<i>Städtebauliche Vergleichswerte</i>	18
	Anhang: Simulation des geplanten Bauvorhabens	25

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ein großer Lübecker Betrieb der Lebensmittelherstellung beabsichtigt, seine heute östlich der Hafenstraße liegenden Betriebsflächen auf Flächen westlich der Hafenstraße auszudehnen. Geplant ist die Errichtung eines ca. 190 m langen, dreigeschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäudes. Die Betriebserweiterung auf bisher der Hafennutzung dienenden Flächen westlich der Hafenstraße ist erforderlich, da östlich keine ausreichenden Flächen für die Unterbringung bis zu 100 m langer neuer Produktionslinien vorhanden sind. Mit dem Ausbau der Fertigungskapazitäten auf der westlichen Seite der Hafenstraße ist eine Stärkung des bestehenden Standortes und Betriebssitzes östlich der Hafenstraße verbunden.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die bisher im Bereich des Konstinkais ausgeübten hafenbezogenen Nutzungen auf der Grundlage von § 34 BauGB die Zulässigkeit von produzierendem Gewerbe nicht begründen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils St. Gertrud (Stadtbezirk: Burgtor / Stadtpark) unmittelbar an der Untertrave.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.29.00 umfasst die südlich der Eric-Warburg-Brücke (Nordtangente) gelegenen Flächen des Konstinkais bis zum Gelände des ehemaligen Malmö-Terminals sowie den Abschnitt der Hafenstraße zwischen der Einmündung Konstinstraße und dem ehemaligen Malmö-Terminal.

Er umfasst die Flurstücke 128/2 (teilw.), 129 (teilw.), 132, 134, 135, 136, 137, 138, 140 (teilw.), 141, 142 (teilw.), 174 (teilw.), 175, 177 (teilw.), 180 (teilw.), 187, 387/23, 386/127 der Flur 4 in der Gemarkung St. Gertrud.

An den Geltungsbereich grenzen:

- nördlich die Eric-Warburg-Brücke,
- östlich ein Baublock östlich der Hafenstraße,
- südlich das Gelände des ehemaligen Malmö-Terminals,
- westlich die Untertrave.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet ist Teil des Konstinkais. Im Gegensatz zu den nördlich der Eric-Warburg-Brücke gelegenen Teilflächen des Konstinkais, die durchgängig mit eingeschossigen Lagerhallen bebaut sind, sind die Flächen des Plangebietes heute zwar vollständig versiegelt, aber nahezu un bebaut und dienen überwiegend als Aufstell- und Rangierflächen für Lastkraftwagen und als Stellplatzflächen für Pkw.

In verkehrlicher Hinsicht ist das Plangebiet gut erschlossen: Der An- und Abtransport von Gütern kann gleichermaßen über Wasser (Kaianlagen), Schiene (Gewerbe- und Hafengleise) und Straße (Anbindung an die Hafenstraße) erfolgen.

Aktuelle Entwicklungen

Die Kaianlagen im Bereich des Plangebietes werden künftig nur noch eingeschränkt für den allgemeinen Hafenbetrieb benötigt. Lediglich die unmittelbar an der Kaikante gelegenen Flächen sollen nach den Planungen der Lübeck Port Authority (LPA) und der Lübecker Hafengesellschaft künftig noch für das Be- und Entladen von Schiffen vorgehalten werden. Der daran anschließende Flächenstreifen bis zur Hafenstraße kann einer anderen, vorzugsweise gewerblichen Entwicklung zugänglich gemacht werden. Von der LPA ist daher Ende Mai 2010 ein Antrag auf Änderung des Handelshafens Konstinkai beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gestellt worden (siehe oben).

Von einem östlich der Hafenstraße gelegenen Betrieb der Lebensmittelverarbeitung werden Flächen für eine Betriebserweiterung im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Betriebsgeländes an der Hafenstraße gesucht (siehe Kap. 1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung).

3.2 Natur und Umwelt

Bodenschutz / Bodenversiegelung und potenzielle Bodenverunreinigungen

Die Flächen des Plangebietes sind gegenwärtig vollständig versiegelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befand sich von 1891-1950 ein Kohlenlagerplatz. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurde in ca. 3 m Tiefe eine Bodenkontamination mit Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Die daraufhin durchgeführte Untersuchung zur Eingrenzung einer MKW-Kontamination des Untergrundes durch einen Fachgutachter (Baukontor Dümcke, Gutachten vom 14.07.2009) konnte keine schädliche Bodenveränderung nachweisen. Der Boden weist standorttypisch leichte lokale Bodenbelastungen auf, von denen aber nach derzeitiger Kenntnis keine Gefahr ausgeht. Bei Erdarbeiten ist jedoch die Einbeziehung eines Altlastengutachters erforderlich, da damit zu rechnen ist, dass LAGA-Z-Böden anfallen, deren geordnete Entsorgung/Verwertung gutachterlichen Sachverständigen bedarf.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – können im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden, so dass vor Beginn von Bauarbeiten entsprechende Erkundungsuntersuchungen durchzuführen sind.

Natur- und Artenschutz

Im vegetationslosen Plangebiet und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne des § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetzes und des § 21 (1) des Landesnaturschutzgesetzes.

Da das Plangebiet gegenwärtig vollständig versiegelt und vegetationslos ist und die versiegelten Flächen einer stetigen Befahrung durch Fahrzeuge ausgesetzt sind, befinden sich im Plangebiet keine Nist- und Ruheplätze heimischer Vögel, die als europäische Vogelarten dem Artenschutz unterliegen. Auch für das Vorkommen sonstiger geschützter Arten gibt es aufgrund der fehlenden Biotopstrukturen und der Nutzungsintensitäten im Plangebiet keine Hinweise bzw. ist das Vorkommen von national bzw. europaweit geschützten Arten nicht zu erwarten. Dies gilt gleich-

ermaßen für Wirbeltierarten (Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien) wie für die Gruppe der Wirbellosen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bei Geländehöhen zwischen 1,8 und 2,4 m über NN vollständig im Überflutungsbereich der Trave. Nach den Darstellungen des Generalplanes Binnenhochwasserschutz aus dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein vom April 2007 besteht hier ein hohes Hochwasserrisiko; ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt. In einer Checkliste sind die für eine hochwassersichere Erschließung des Baugebietes zu beachtenden Aspekte tabellarisch zusammengefasst (siehe Anhang 5).

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum. Die Fläche des künftigen Betriebsgrundstückes des benachbarten Gewerbebetriebes soll aus der bisherigen Hafennutzung herausgelöst und an den künftigen Nutzer verkauft werden.

Die Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße ist und bleibt städtisches Eigentum.

3.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich

Der Bebauungsplan 06.29.00 - Hafenstraße / Konstinkai - überplant einen bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Unter Berücksichtigung der im Bereich des Konstinkais und des Burgtorkais vorhandenen Nutzungen sind hier heute gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ausschließlich hafenzugehörige Nutzungen des Güterumschlags mit Lagergebäuden und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 83. Änderung vom 12.05.2010, stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar. Aus der Sonderbaufläche "Hafen" kann unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanung nur ein Hafengebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Da die geplante Festsetzung von Teilen der heutigen Hafensfläche als Gewerbegebiet nicht aus der Sonderbauflächen-Darstellung entwickelt werden kann, wird eine FNP-Änderung erforderlich, die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Beschluss des Bebauungsplans im Wege der nachträglichen Berichtigung erfolgen wird (siehe Anhang 3).

3.5 Landesplanerische Vorgaben und zu berücksichtigende Fachplanungen

Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck.

Die Sicherung der gewerblichen Nachnutzung nicht mehr benötigter Hafenflächen in integrierten Stadtlagen entspricht ebenso den Zielen der Landesplanung wie der Ausschluss von Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungszentren.

Die Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 04.02.2010 bestätigt, dass Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung den Planungsabsichten dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus 2008 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklungsmaßnahmen dar. Die westlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Untertrave wird als lineare Eignungsfläche innerhalb Lübecks für den Aufbau eines Biotopverbundsystems dargestellt.

Städtebaulicher Denkmalschutz / UNESCO-Welterbe

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Bei Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone ist sicherzustellen, dass wichtige Sichtbeziehungen – hier von der Eric-Warburg-Brücke - auf die Altstadt nicht beeinträchtigt werden.

Der ICOMOS-Beauftragte für Lübeck hat dementsprechend im September 2009 in einer Sitzung zusammen mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck, der gleichzeitig Weltkulturerbebeirat ist, seine Anforderungen an das Bauvorhaben des Bebauungsplanes 06.29.00 definiert. Demnach sind durch die Lage des Bauvorhabens in der Pufferzone des UNESCO-Welterbe-Kernbereichs von Lübeck besondere städtebauliche und gestalterische Anforderungen an das Projekt zu definieren: Die Silhouette der Altstadt müsse ihre Bedeutung als "Stadtkrone", als vielgestaltiger Umriss eines Stadtgebildes, dem das Welterbe-Prädikat verliehen wurde, aus der Richtung des geplanten Bauvorhabens beibehalten. Ebenso dürfe die Gestaltung des Bauvorhabens keine Dominanz gegenüber der Altstadt entwickeln.

Bodendenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Untersuchungen und Funde ist im Bereich Hafenstraße / Konstinkai mit weiteren bodendenkmalrelevanten Funden zu rechnen, die vor Beginn der Baumaßnahmen zu erkunden sind.

Übergeordnete Leitungen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet liegen Abwasseranlagen von zentraler Bedeutung und ein Betriebsgrundstück der Entsorgungsbetriebe mit einem Abwasserdückerbauwerk, deren Funktion und Zugänglichkeit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

4. Planungsgrundsätze / Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.29.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung eines östlich der Hafenstraße ansässigen Gewerbebetriebes auf Flächen westlich der Hafenstraße geschaffen werden.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung nicht mehr benötigter Hafensflächen für die Gewerbeentwicklung, hier für die Erweiterung und damit Standortsicherung eines vorhandenen Betriebes,
- Sicherung der Hafennutzung entlang der Kaikante,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe-/Hafennutzung und schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Gertrudenstraße und an der Hafenstraße,
- Weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Lübecker Altstadt als zentraler Versorgungsbereich,
- Begrenzung der Bebauungshöhen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der Stadtansichten, hier Erlebbarkeit der Stadtsilhouette von der Eric-Warburg-Brücke.

5. Inhalte der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Erweiterung eines Betriebes der Lebensmittelherstellung auf Flächen westlich der Hafenstraße wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Voraussetzung für die Festsetzung des Gewerbegebietes ist eine entsprechende Anpassung der für den Burgtorhafen (Konstinkai) planfestgestellten Hafensfläche. Von der LPA ist daher im Mai 2010 ein Antrag auf Änderung des Handelshafens Konstinkai beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gestellt worden. Die für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erforderliche Genehmigung der Änderung liegt seit Juli 2010 vor.

Die am westlichen Rand des Plangebietes entlang der Kaikante verbleibende Hafensfläche setzt der Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen fest. Die gemäß § 11 (2) BauNVO erforderliche Regelung der zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet beschränkt sich auf hafenzugehörige Nutzungen. Die Genehmigung hafenzugehöriger Anlagen wie z.B. Absauganlagen zum Entladen von Schiffen oder auch Schutzzäune zur Gewährleistung von ISPS-Standards obliegt der Planfeststellungsbehörde.

An der südlichen Grenze des Plangebietes schließt das Sondergebiet unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße an. Zwischen dem Käufer und künftigen Nutzer des Gewerbegrundstückes und der LPA ist die gemeinsame Nutzung einer Zufahrt vereinbart und vertraglich geregelt, die sich auf GE- und SO-Flächen erstreckt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen entbehrlich. Gleiches gilt für die Einräumung von Fahr- und sonstigen Nutzungsrechten der Hafensflächen zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes.

Weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Zum Schutz der Lübecker Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nahezu vollständig ausgeschlossen. Allein Verkaufsstätten für in Eigenproduktion erstellte Waren eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sollen im Ausnahmefall zugelassen werden. Hierbei muss die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreiten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht im Gewerbegebiet die Errichtung eines dreigeschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäudes (mit einer Höhe von 14,80 m bzw. 17,00 m ü. NN), das über einen schmalen, geschlossenen Verbindungssteg mit dem östlich der Hafenstraße vorhandenen Produktionsgebäude verbunden werden kann.

Die auf 5.000 qm begrenzte zulässige Grundfläche beinhaltet über den vom künftigen Nutzer geplanten Baukörper hinaus ein Erweiterungspotenzial von über 1.000 qm. Bei einer Gesamtfläche des Gewerbegebietes von etwa 15.600 qm ergibt sich rechnerisch eine für Gewerbegebiete vergleichsweise geringe GRZ von 0,32.

Da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegrundstückes vollständig als Lkw-Aufstell- und Rangierflächen bzw. für Mitarbeiterstellplätze benötigt werden, ermöglicht der Bebauungsplan gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) eine vollständige Bebauung bzw. Befestigung des Gewerbegrundstückes. Gleiches gilt für das Sondergebiet Hafen, das hier die Nutzung als Güterumschlags- und Verkehrsfläche (auch zur Erschließung des nördlichen Konstinkais) eine durchgängige Oberflächenbefestigung erfordert. Die damit zulässige „Zweit-GRZ“ von 1,0 ist insbesondere wegen der bereits vorhandenen vollständigen Flächenversiegelung vertretbar.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse für die im Gewerbegebiet zulässige Bebauung orientiert sich mit drei Vollgeschossen an betrieblichen Notwendigkeiten der geplanten künftigen Nutzung. So muss in dem geplanten Neubau neben zwei Geschossen für neue Produktionslinien auch ein darunter liegendes Logistikgeschoss für Verpackung sowie für die Anlieferung bzw. den Abtransport vorgesehen werden. Bei einer mittleren Geländehöhe von 2,2 m über NN ermöglicht die Höhenbegrenzung auf 17,0 m über NN eine maximale Gebäudehöhe von 14,8 m. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist in erster Linie denkmalpflegerischen Belangen geschuldet. Die Begrenzung soll Beeinträchtigungen von Ansichten der geschützte Stadtsilhouette der Lübecker Altstadt, die sich von Standorten auf der Eric-Warburg-Brücke ergeben, vermeiden bzw. gering halten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe stellt einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Anforderungen des künftigen Nutzers und dem Schutzbedürfnis der Stadtansichten dar. (siehe Punkt 5.7 und Simulationen im Anhang).

Um zusätzliche Beeinträchtigungen der geschützten Stadtansichten zu vermeiden, dürfen Dachaufbauten in der Regel nur um höchstens 60 cm aus der Dachhaut herausragen. Lediglich auf einer begrenzten Teilfläche am nordöstlichen Rand des Baufeldes (d.h. auf Flächen, die am wenigsten in die Blickbeziehungen hineinwirken) können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 120 cm zugelassen werden.

Für den Transport von Rohstoffen und für die Mitarbeiter des Betriebes kann neben der derzeit in Form einer Rohrleitung bestehenden Überbrückung der Hafenstraße ein rd. 7,0 m breiter geschlossener Verbindungssteg gebaut werden, der die Hafenstraße in etwa 8,30 m Höhe über Straßenniveau quert.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Gewerbegrundstückes stehende Nebenanlagen wie Lkw-Waagen, Anlagen zum Löschen von Schiffladungen und sonstige Förderanlagen können gemäß § 14 (1) BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, da sie dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Gemäß § 23 (5) BauNVO können diese Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den im künftigen Gewerbegebiet geplanten Baukörper beinhaltet der Bebauungsplan eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen. Der Verlauf der Baugrenzen ergibt sich aus folgenden Notwendigkeiten:

- Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Lübecker Altstadt". Bei der Planung der Baugrenzen waren insbesondere die Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, die zwischen Standorten auf der Eric-Warburg-Brücke und der Silhouette der Lübecker Altstadt bestehen (siehe Punkt 5.7).
- Im Sondergebiet "Hafen", westlich des Gewerbegebietes, beträgt der Abstand zwischen der künftigen westlichen Baugrenze und der Kaikante an der schmalsten Stelle mindestens 7,5 m, was einen Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei reduzierter Geschwindigkeit ermöglicht (siehe Punkt 5.2). Auf der Ostseite des Gebäudes beeinflussen Leitungen der Lübecker Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck, die nicht überbaut werden dürfen, die Lage des Baukörpers.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße soll verbreitert werden, um auf der Westseite einen ausreichend dimensionierten Geh- und Radweg anlegen zu können. Dadurch verbessert sich die Verbindungsfunktion der Hafenstraße für Fußgänger und Radfahrer von der Eric-Warburg-Brücke in Richtung Süden (Altstadt). Für die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Westseite der Hafenstraße ist eine mindestens 2,50 m breite Fläche erforderlich, so dass die öffentliche Verkehrsfläche "Hafenstraße" einschließlich Bordstein zukünftig eine Gesamtbreite von 12,25 m aufweisen wird. Der Verlauf der 7,0 m breiten Fahrbahn muss für die Anlage des Fuß- und Radweges nicht geändert werden. Der heute im Mittel 1,3 m breite Flächenstreifen, der dem heutigen Radweg zugeschlagen werden soll, wird bei der Neuabgrenzung des Gewerbegrundstückes berücksichtigt und diesem nicht zugeschlagen. Die Neuanlage eines verbreiterten Geh- und Radweges ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich, jedoch mittelfristig anzustreben (siehe auch 8.2).

Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung

Durch die Lage an der Nordtangente, die an der Trave gelegenen Kaianlagen sowie vorhandene Hafen- und Gewerbegleise verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege.

Die Zufahrt von der Hafenstraße auf den Konstinkai verbleibt bei der vorhandenen nördlich des ehemaligen Malmö-Terminals. Größere Fahrzeuge nutzen diesen Zufahrtsbereich, um die vorhandenen Gebäude und den Lieferhof des Gewerbebetriebes auf der Ostseite der Hafenstraße anfahren zu können.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt die Erschließung der nördlichen Gebietsflächen und der Kaiflächen nördlich des Plangeltungsbereiches über das planfestgestellte Hafengebiet. Aufgrund der Breite des Hafengebietes, die an der engsten Stelle 7,50 m nicht unterschreitet, können größere Fahrzeuge des Hafenbetriebs diesen Fahrweg auch im Begegnungsverkehr nutzen. Darüber hinaus ist die Fläche ausreichend breit für den Betrieb eines Hafengeleises dimensioniert.

Die Sicherung von Fahrrechten auf der Hafenfläche zugunsten der Nutzer des Gewerbegrundstückes wird im Kaufvertrag geregelt, so dass im Bebauungsplan auf die Festsetzung von mit Fahrrechten zu belastenden Flächen verzichtet werden kann.

Berücksichtigung des Innenstadtgleises

Die für das geplante Produktions- und Verwaltungsgebäude vorgenommene erweiterte Baukörperfestsetzung überplant einen rd. 350 m langen Abschnitt des heutigen Innenstadtgleises auf dem Konstinkai. Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes – hier für die Errichtung des im künftigen Gewerbegebiet geplanten Gebäudes – ist für den betroffenen Gleisabschnitt des Gleisverschwenks die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Ein entsprechender Antrag der LPA wurde bei der gemäß § 18 AEG zuständigen Planfeststellungsbehörde, dem Ministerium für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, gestellt. Die Genehmigung wird für Mitte August 2010 erwartet. Der zuvor erforderliche Rückbau des vorhandenen Gleisverschwenks, verbunden mit der Errichtung von zwei Bremsprellböcken an den verbleibenden Gleisen, wurde am 02.06.2010 genehmigt; die erforderlichen Baumaßnahmen wurden inzwischen umgesetzt.

Die Verläufe der auch künftig zu nutzenden Gleistrassen sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die Eintragung einer Gleistrasse für die mögliche Wiederherstellung des Gleisschlusses zwischen dem nördlich auf der Kaiseite und südlich auf der Straßenseite verlaufenden Gleisen als Vorschlag (Planzeichen ohne Normcharakter). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Gleisschluss können jedoch nicht mittels Bebauungsplanfestsetzung, sondern allein durch eisenbahnrechtliche Planungen, Genehmigungs- und Freistellungsverfahren geschaffen werden.

Nach Auskunft der LPA ist ein Gleisschluss aufgrund der rückläufigen Umschlagentwicklung am Konstinkai und dem damit verbundenen erheblichen Rückgang der Auslastung der Gleisanlagen nicht erforderlich. Zurzeit verkehrt zum Konstinbahnhof über die Hafenumgebungsbahn täglich nur ein Zug, ggf. ergeben sich zusätzliche Zugfahrten durch die vorübergehende Nutzung des Konstinbahnhofs für Leer- und Schadwagenabstellung. Über die Innenstadtverbindung laufen zurzeit keine Schienenverkehre zum Konstinkai. Eine einseitige Anbindung des Konstinbahnhofs

und der Terminalgleise über die Hafenumgehungsbahn wird daher von der LPA für ausreichend erachtet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Hafenumgehungsbahn verkehren weder Busse des Stadtverkehrs Lübeck noch der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft; die nächstgelegene Haltestelle "Adolfstraße" liegt an der Travemünder Allee. Hier halten die Linien 12 (Sereetzer Weg-Schlutup), 30 (ZOB/Hauptbahnhof-Gneversdorf), 31 (Lohmühlenplatz über ZOB und Gustav-Radbruch-Platz nach Roter Hahn), 32 (Bornkamp-Hirtenbergweg) und 34 (ZOB über Siems und Herrenwyk nach Roter Hahn). Da die Bushaltestelle ca. 500 m entfernt liegt und das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet ohne Handels- und Dienstleistungseinrichtungen einzustufen ist, genügt die vorhandene ÖPNV-Erschließung den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

5.3 Stellplätze

Bei der Festlegung von Aufstell- und Rangierflächen für Lkw ist für den Lebensmittelbetrieb eine gewisse Variabilität erforderlich. Infolgedessen wurde das künftige Gewerbegrundstück so bemessen, dass nördlich und südlich des geplanten Gebäudes ausreichend Stellplatzflächen vorgehalten werden können, ohne dabei konkrete Stellplätze festzusetzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch Stellplätze und Fahrradeinstellplätze für Mitarbeiter untergebracht werden. Als Zufahrt zu den Aufstell- und Rangierflächen sowie zu den Stellplätzen wird auch künftig die bestehende Zufahrt auf den Konstinkai nördlich des ehemaligen Malmö-Terminals genutzt werden.

Die auf den nördlichen Teilflächen des Gewerbegrundstückes gelegenen Stellplatzflächen können über die Hafenumgehungsbahn erschlossen werden. Die Sicherung von Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Gewerbegrundstückes wird im Kaufvertrag geregelt (siehe auch 5.2).

Weitere Stellplätze des Lebensmittelbetriebs einschließlich der Besucher-Stellplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Gewerbegebietes, südlich der Straße "Konstinkai" und westlich der Gertrudenstraße.

5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das Betriebsgelände des an der Hafenumgehungsbahn gelegenen Dükerbauwerkes setzt der Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung fest.

Sicherung von Leitungsrechten

Im Gewerbegebiet sind für die verschiedenen Leitungstrassen der Lübecker Entsorgungsbetriebe, der Stadtwerke Lübeck und des Bereichs Verkehr Leitungsrechte zu sichern, die teilweise in Verlängerung über das Hafengebiet bis zur Kaimauer reichen. Der Bebauungsplan bereitet die grundbuchliche Sicherung durch entsprechende Festsetzungen vor. Dabei umfasst das Leitungsrecht auch ein Geh- und Fahrrecht für die begünstigten Ver- und Entsorgungsträger, soweit das Betreten und Befahren der Grundstücke für die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen erforderlich ist.

Soweit eine Sicherung von Leitungsrechten auf GE-Flächen zugunsten des Hafenbetreibers bzw. auf SO-Flächen zugunsten der GE-Nutzer erforderlich ist (z.B. für die Einleitung von Dachflächenwasser in die Trave), wird dies im Kaufvertrag geregelt, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine Sicherung von Leitungsrechten vorbereiten muss bzw. sich auf die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Betriebe und Bereiche beschränken kann.

Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über Leitungen der Lübecker Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck, die in der Hafestraße und auf dem Gelände des Konstinkais verlaufen.

Regenwasser

Das Dachflächenregenwasser des geplanten Gebäudes im Gewerbegebiet kann direkt in die Trave eingeleitet werden. Die Oberflächenwasserentsorgung für das landeinwärts geneigte Hafengebiet erfolgt über Leitungen, die durch das Gewerbegebiet führen. Die Leitungen für die Oberflächenwasserentsorgung des Gewerbegebietes führen teilweise über das Hafengebiet. (Zur gegenseitigen Einräumung von Leitungsrechten siehe oben.) Das auf den Befahrflächen des Hafens und des Gewerbegebietes anfallende Oberflächenwasser kann nach einer Vorreinigung auf dem Gewerbegrundstück ebenfalls in die Trave eingeleitet werden. Für die Einleitungen sind bei der unteren Wasserbehörde entsprechende Anträge zu stellen.

5.5 Natur- und Artenschutz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen weder Grünflächen noch stehen hier Bäume. Die Flächen sind im Bestand zu 100% versiegelt. Durch die Bebauungsplanung, die für künftige Gewerbe- und Hafennutzungen weiterhin eine vollständige Versiegelung zulässt, ergeben sich somit keine Verschlechterungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts, so dass der Bebauungsplan hier keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet. Gleiches gilt für den Aspekt des Landschaftsbildes, da in den Verlauf der Untertrave nicht eingegriffen wird und der Charakter der Uferflächen bereits im Bestand vollständig anthropogen überformt ist und durch Hafennutzungen geprägt wird, so dass ein ggf. schützenswertes natürliches Landschaftsbild im Plangebiet nicht mehr vorhanden ist.

Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen, dass Eingriffe – sofern sie hier vorliegen würden – keines Ausgleichs bedürfen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Ortsbildes und hier von Sichtbeziehungen von der Eric-Warburg-Brücke wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu denkmalpflegerischen Belangen unter 5.7 der Begründung verwiesen.

Artenschutz

Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lampen mit Natriumdampf-Hochdruck-Leuchtkörpern auszustatten sind, wenn sie sich mehr als 3 m über dem Erdboden befinden. Weiterhin dürfen alle

im Plangeltungsbereich außen installierten Lampen einen Abstrahlwinkel von 80° nicht überschreiten.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass nicht mit Vogelschlag zu rechnen ist, da das geplante Gebäude parallel zur Trave stehen wird und in der Fassade keine Glasflächen geplant sind, die einen Durchblick durch das Gebäude zulassen.

5.6 Boden- und Immissionsschutz

Beachtung von Bodenverunreinigungen

Die bei der Altlastenuntersuchung festgestellten leichten Verunreinigungen sind vor Bauausführung unter fachlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu beseitigen (siehe Ausführungen unter 3.2).

Lärm

Die Wohngebäude an der Gertrudenstraße liegen östlich der bestehenden Betriebsgebäude des Lebensmittelherstellers. Die bestehenden Betriebsgebäude fungieren somit als Lärmschutzriegel gegenüber dem Verkehrslärm der Hafenstraße und dem Hafenbetriebslärm des Kostinkais. Infolge der Reduzierung des Güterumschlags auf den südlichen Teilflächen des Konstinkais sowie insbesondere durch die zusätzliche Abschirmwirkung der geplanten Neubebauung wird die durch den Hafenbetrieb verursachte Lärmbelastung für die Anwohner der Gertrudenstraße künftig abnehmen. Darüber hinaus dürfte sich die geplante Neubebauung auch lärmindernd auf die von der Eric-Warburg-Brücke ausgehende Verkehrslärmbelastung auswirken.

Da in dem festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, kann für die hier künftig ausgeübte gewerbliche Nutzung von einer geringeren Lärmbelastung ausgegangen werden, als sie bei einem Fortbestand des Hafetriebes angenommen werden muss. (Hinsichtlich ihres Immissionspotenzials sind Hafengebiete eher mit Industriegebieten nach § 9 BauNVO gleichzusetzen.) Für das Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Lkw-Anlieferung von Rohstoffen in den Tagzeiten, d.h. zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgt. Nach Auskunft des künftigen Nutzers wird der Standort in dieser Zeitspanne von durchschnittlich 20 Lkw angefahren werden. Bei einer intensiven Hafennutzung muss mit einem erheblich stärkeren Lkw-Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

Für die in der geplanten Neubebauung künftig ausgeübten gewerblichen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass erforderliche Lüftungsanlagen auch hinsichtlich ihrer Lärmbelastung dem Stand der Technik entsprechen müssen. Die Einhaltung immissionsschutzrechtlich vorgeschriebener Grenzwerten wird im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörde geprüft werden.

Geruch

Im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. durch Beteiligung der zuständigen Landesbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an die Minimierung von Geruchsbelästigungen geregelt. Im geplanten Produktions- und Verwaltungsgebäude westlich der Hafenstraße sind nach bisherigen Planungen des künftigen

Nutzers keine Produktionslinien und -techniken vorgesehen, die erhebliche Geruchsbelästigungen erwarten lassen.

5.7 Denkmalschutz

Da der Plangeltungsbereich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbe-Kernbereichs von Lübeck liegt, wurden für die Abstimmung der Lage und der Kubatur des geplanten Gebäudes auf dem Konstinkai mit Vertretern von ICOMOS und des Gestaltungs- und Welterbebeirates der Hansestadt Lübeck frühzeitig Fotosimulationen erstellt. Hierfür wurden auf der Eric-Warburg-Brücke drei Standorte mit Blickrichtung auf die Lübecker Altstadt festgelegt (siehe Anhang 4). Die Bestandsfotos mit Blickrichtung Altstadt sind im Anhang abgedruckt.

Indem ein digital simulierter Baukörper maßstabsgerecht in die Bestandsfotos eingefügt wurde, war es möglich, die visuellen Auswirkungen eines neuen Gebäudes am Standort Konstinkai auf die Blickbeziehungen zum UNESCO-Welterbe beurteilen zu können (Fotosimulationen siehe Anhang 4).

Die Simulation vom Standort 1 (nahe der Einmündung Einsiedelstraße) zeigt, dass ein neues Gebäude mit einer nach Süden begrenzten Gebäudelänge den Blick auf Burgtor, St.-Aegidien-Kirche, St.-Jakobi-Kirche, Dom zu Lübeck, St.-Marien-Kirche und St.-Petri-Kirche nicht behindert. Der Blick auf die Silhouette der Altstadt wird auf diese Weise ebenfalls nicht verstellt. Der Blick auf das Profil der vorhandenen Gebäude entlang der südlichen Hafestraße wird durch solch ein angepasstes Gebäude von diesem Standort aus nur teilweise verdeckt.

Beim Standort 2 (auf Höhe der westlichen Uferkante der Trave) ragt das geplante Gebäude in die Ansicht der Altstadtsilhouette hinein. Bei der Beurteilung der Wirkung spielt die Höhe des geplanten Gebäudes für den Blick auf das Burgtor eine wesentliche Rolle. Aufgrund der vorgenommenen Höhenbegrenzung bleibt der Blick auf die Kuppel des Burgtores unverstellt.

Das Burgtor und die St.-Aegidien-Kirche sind vom Standort 3 aus (Aussichtsbastion in der Mitte der Brücke) auch im Bestand nicht sichtbar, da sie hinter der vorhandenen Randbebauung der Hafestraße und damit außerhalb des Blickfeldes liegen. Demgegenüber rücken die St.-Jakobi-Kirche, der Dom zu Lübeck, die St.-Marien-Kirche, die St.-Petri-Kirche und die Altstadtsilhouette hier stärker in den visuellen Wirkungsbereich eines neuen Gebäudes auf dem Konstinkai. Zwar ragt der neue Baukörper in die Stadtansicht hinein, Dachfläche und Turm der Jacobi-Kirche werden jedoch auch künftig deutlich über den Neubau hinausragen. Der Eingriff in die Stadtansicht wird sowohl durch den nach Süden von der Kaikante abrückenden Baukörper als auch durch die vorgenommene Höhenbegrenzung in Grenzen gehalten.

Auf der Grundlage dieser Fotosimulationen ergaben sich Lage und Kubatur des im Bebauungsplan festgesetzten neuen Gebäudes, die in Abwägung aller Belange auch für den ICOMOS-Beauftragten sowie den Gestaltungs- und Welterbebeirat der Hansestadt Lübeck eine tragbare Lösung darstellt. Darüber hinaus wurde ein hoher Anspruch an die Gestaltqualität des Baukörpers zur Wasserseite formuliert, der auf "monumentale Attitüden des Baukörpers" zu verzichten hat.

Bodendenkmalschutz

Aufgrund älterer archäologischer Funde / Untersuchungen ist im Plangeltungsbereich sowohl auf dem Land als auch in der Untertrave mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und früh-

geschichtlicher Zeit sowie aus dem Mittelalter zu rechnen. Daher sind bei allen Bodeneingriffen baubegleitend archäologische Untersuchungen, Fund- und Befunddokumentationen vorzusehen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher rechtzeitig, spätestens jedoch vier Wochen vor Baubeginn, über den Beginn von Erd- und Wasserbauarbeiten zu informieren.

5.8 Baugestalterische Regelungen

Aufgrund der stadträumlich sensiblen Lage des Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Stadtsilhouette des Weltkulturerbes Lübecker Altstadt (siehe 5.7) kommt der baulichen Gestaltung der Neubebauung eine hohe Bedeutung zu. Die aus städtebaulichen Erwägungen an die Neubebauung zu stellenden Anforderungen gehen dabei über die reine Begrenzung der Bebauungshöhen und die Beschränkung von Dachaufbauten (siehe 5.1) hinaus.

Da die Stadtansicht von der Eric-Warburg-Brücke durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster einer Neubebauung am Konstinkai erheblich beeinträchtigt würde, schließt der Bebauungsplan solche Fassadengestaltungen aus.

Aus den gleichen Gründen werden auch Werbeanlagen im Plangebiet eingeschränkt. Blinkende Werbeanlagen werden grundsätzlich ausgeschlossen; selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind nur auf den östlichen und südlichen Gebäudefassaden zulässig, da diese nicht von der Eric-Warburg-Brücke eingesehen werden können und somit nicht in die Stadtansicht hineinwirken. Darüber hinaus ist im Sinne einer unaufdringlichen Gestaltung der Fassaden, die für die Erlebbarkeit der Stadtansicht einen zurückhaltenden Rahmen bilden sollen, nur jeweils eine Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig. Die Größenbeschränkungen für allein zulässige Schriftzüge und Firmenlogos sind mit maximal 25 m² für die großflächigen Längsseiten und 10 m² für die schmalere Kopfseiten so gewählt, dass sich die Werbeanlagen in ihrer Wirkung deutlich der Gesamtfläche der Fassade unterordnen. Freistehende Werbeanlagen, die in ihrer Wirkung erhebliche Beeinträchtigungen der Stadtansicht nach sich ziehen könnten, sind mit Ausnahme von kleineren Hinweisschildern unzulässig.

Die mit der Beschränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit des Welterbes Lübecker Altstadt und seiner Erlebbarkeit auch deshalb vertretbar, da das berechtigte Interesse des Gewerbebetriebes nach Selbstdarstellung zu Werbezwecken lediglich eingeschränkt und nicht vollständig ausgeschlossen wird. Auch die vorgenommenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sind Ergebnis der Abwägung zwischen privater Baufreiheit und dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes und schränken erstere nicht unverhältnismäßig ein.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Hafengleise

Die im nördlichen und südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nachrichtlich eingetragenen Abschnitte der Hafengleise müssen den in § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) genannten Anforderungen genügen.

6.2 Hinweise

Hochwasserschutz

Da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Höhenlage potenziell überschwemmungsgefährdet ist (s. auch 3.2), bisher aber nicht Teil eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist, wird auf der Planzeichnung auf die Gefährdung durch Hochwasser hingewiesen.

Kampfmittel

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 3.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes des Bundes gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Der Hinweis ist auch bei der Festsetzung zur Außenbeleuchtung (TF 3.1) berücksichtigt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Das aus der bisherigen Hafenfläche des Konstinkais herausgelöste künftige Gewerbegrundstück wird von der Hansestadt Lübeck an den künftigen Nutzer veräußert.

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße zwecks Anlage eines ausreichend breiten Fuß- und Radweges wurde bei der Abgrenzung des zu veräußernden Gewerbegrundstückes berücksichtigt.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Einnahmen

Der Bebauungsplan schafft durch die Überplanung bisheriger Hafenflächen als Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Veräußerung eines ca. 1,56 ha großen Gewerbegrundstückes von der Stadt an einen Gewerbebetrieb.

8.2 Ausgaben / Kosten und Finanzierung

Den Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung stehen der Verlust von Nutzungsentgelten für die bisherigen Hafenflächen sowie die Kosten für die laufende Unterhaltung des Kaimauerwerks auf einer Länge von 500 m gegenüber.

Im Falle der Neuanlage eines verbreiterten gemeinsamen Geh- und Radweges auf der Westseite der Hafenstraße entstehen für den ca. 330 m langen Abschnitt bei einer durchgängigen Breite von 2,50 m und einem angenommenen Quadratmeterpreis von 80,00 Euro/ m² voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 60.000 - 65.000 Euro. Die Neuanlage des Geh- und Radweges ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich; die Kosten sind daher dem Bebauungsplan nicht unmittelbar zuzuordnen. Der Bebauungsplan sichert jedoch die Flächen für die Verbreiterung des vorhandenen Radweges.

Zusammenfassende Kostenübersicht:

Unmittelbar: keine Kosten

Mittelbar: ca. 65.000 Euro für die Neuanlage eines verbreiterten gemeinsamen Geh- und Radweges auf der Westseite der Hafenstraße (Produktsachkonto 541001.625.7852000 Um- und Ausbau von Radwegen)

Die Baumaßnahme ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich.

9. Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	2,63 ha
davon: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	1,56 ha
Sondergebiet "Hafen"	0,53 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,05 ha
Straßenverkehrsfläche	0,49 ha

L.S.

Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung
 Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Boden

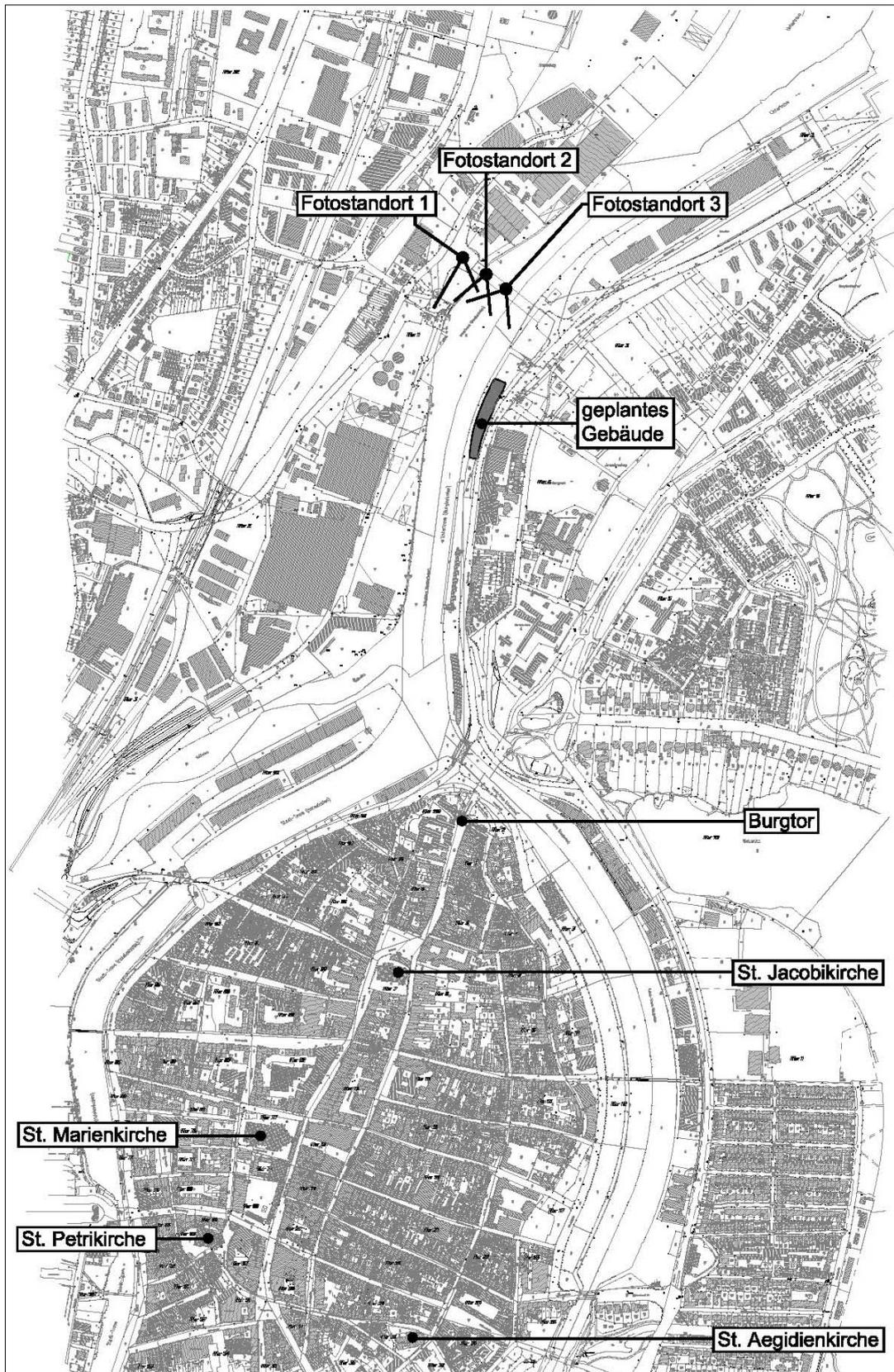
gez. Lorenzen

Franz-Peter Boden
 Bausenator

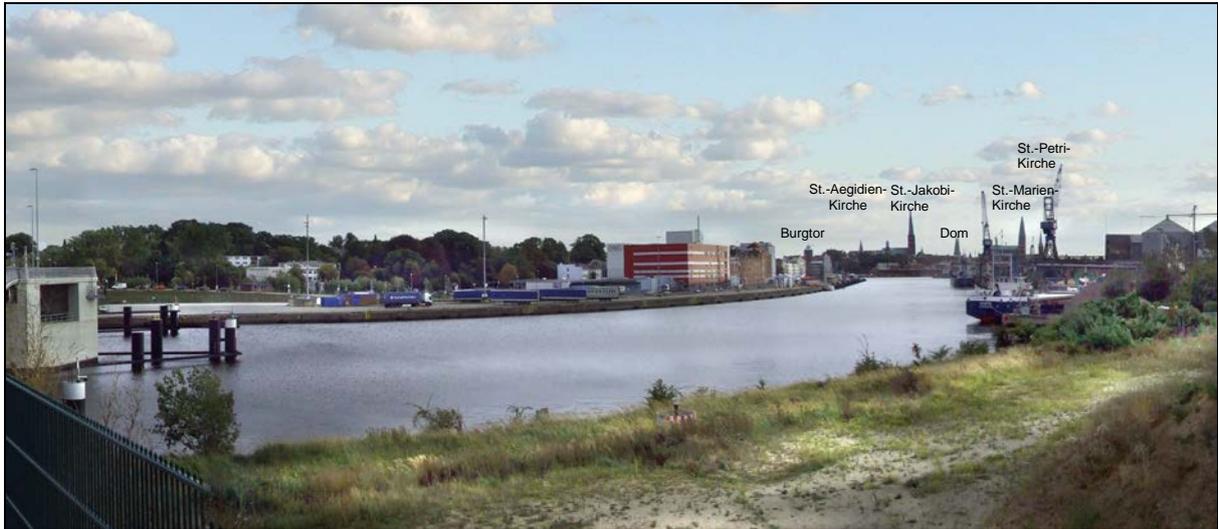
Annekatri Lorenzen
 Vertretung Bereichsleitung

Anhang: Simulation des geplanten Bauvorhabens

Lage der drei Fotostandorte für die Simulation



Blick auf UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt" mit Burgtor, St.-Aegidien-Kirche, St.-Jakobi-Kirche, Dom zu Lübeck, St.-Marien-Kirche und St.-Petri-Kirche von drei Standorten auf der Eric-Warburg-Brücke



Fotostandort 1: Eric-Warburg-Brücke nahe Einmündung Einsiedelstraße
Bestand



Fotostandort 1: Eric-Warburg-Brücke nahe Einmündung Einsiedelstraße
Simulation



Fotostandort 2: Eric-Warburg-Brücke auf Höhe der westlichen Uferkante
Bestand



Fotostandort 2: Eric-Warburg-Brücke auf Höhe der westlichen Uferkante
Simulation



Fotostandort 3: Aussichtspunkt (Bastion) in der Mitte der Eric-Warburg-Brücke
Bestand



Fotostandort 3: Aussichtspunkt (Bastion) in der Mitte der Eric-Warburg-Brücke
Simulation