



► Nr. VO/2012/00028
öffentlich

Lübeck, 17.12.2012

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Anne-Katrin Lorenzen (E-Mail: anne-katrin.lorenzen@luebeck.de Telefon: 122-6132)

B-Plan 09.04.04 Hochschulstadtteil, Maria-Goeppert-Straße (Änd.) - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.01.2013	Bauausschuss	Öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage in Text und Zeichnung dargestellten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan 09.04.04 Hochschulstadtteil, Maria – Goeppert – Straße (Änderung) aufgestellt.
2. Für den Geltungsbereich werden die in der Begründung näher dargelegten Ziele angestrebt.
3. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a angewandt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit ist bekannt zu geben, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und die Frist innerhalb der sie sich zur Planung äußern kann.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 und § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die folgenden städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Naturschutz- und Verbraucherschutz

- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 5.631 Bauordnung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Keine Bedenken – Zustimmung.

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

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung nach
§ 3 (1) BauGB hinausgehende besondere
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die
Belange von Kindern und Jugendlichen durch
die Bauleitplanung nicht im besonderen
Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Siehe Anlage

Anlagen:

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in Franz-Peter
Boden

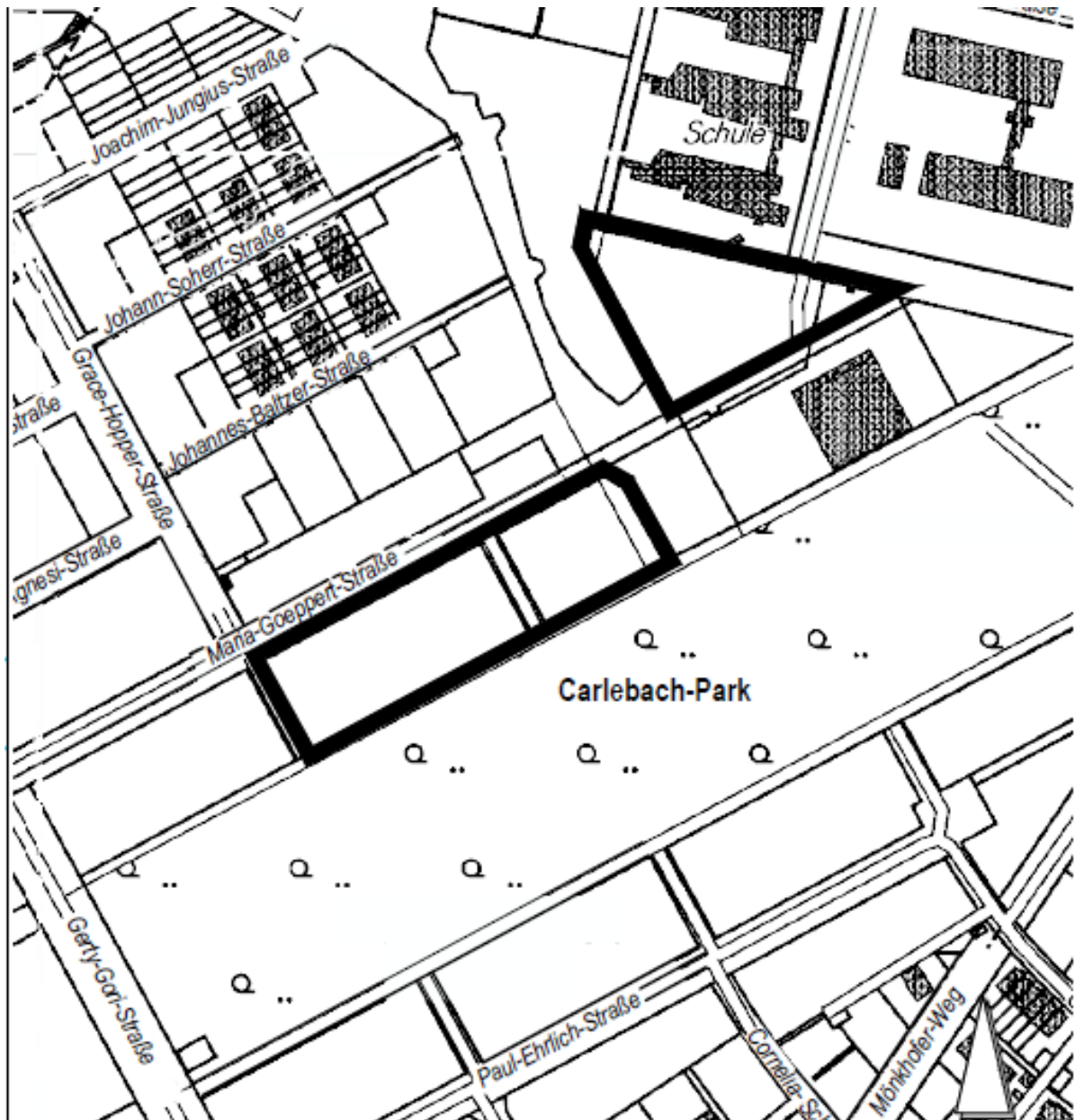
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.04 Hochschulstadtteil – Maria-Goeppert-Straße (Änd.)

Lübeck – St. Jürgen

Fassung zum
Aufstellungsbeschluss
Stand: 08.11.2012

Lageplan (Maßstab ca. 1: .000)



Inhalt:

1	Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung	3
2	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2.1	Flächenwerte	3
3	Plangebiet	3
4	Städtebauliche Ausgangssituation	3
4.1	Lage im Stadtgebiet.....	3
4.2	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
5	Planungsgrundsätze.....	4
5.1	Planungsrechtlicher Bestand	4
5.2	Planungsrecht.....	4
5.3	Ziel und Zweck der Planung	4
6	Inhalt der Planung	5
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	5
7	Kosten	6
7.1	Kosten der Bauleitplanung.....	6

1 Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Die in den letzten Jahren sehr erfreuliche Entwicklung der Ausgründungen von Gewerbebetrieben aus den Hochschulen im Wissenschafts- und Technologiepark hat dazu geführt, dass am Rande des Carlebachparks im Hochschulstadtteil neben dem Multifunktionsgebäude aus dem Jahre 2003 bereits 5 weitere Gebäude entstanden sind. Die Änderung des B-Planes ist erforderlich, um dem Bedarf soweit wie möglich entgegen zu kommen.

2 Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet: insgesamt 12.308 m²

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 2, Flurstücke 542, 543 und 544 sowie Gemarkung St. Jürgen, Flur 12, Flurstücke 31/28, 31/23

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Maria-Goeppert-Straße bzw. die Flächen der Fachhochschule Lübeck,

im Osten und im Süden durch den Carlebachpark

im Westen durch den Marie-Beese-Weg.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Lage im Stadtgebiet

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen im Hochschulstadtteil in St. Jürgen in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen.

4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Ein wesentliches Ziel im Rahmen der Planungen zum neuen Hochschulstadtteil war von Anfang an, ausreichend Flächen für den sogenannten Wissenschafts- und Technologiepark (WTP) planungsrechtlich vorzuhalten. Das erste Gebäude – das Multifunktionscenter (MFC I) wurde noch vor Abschluss der Bauleitplanung auf dem Grundstück südlich der Fachhochschule nach § 35 BauGB im Jahre 2002/2003 genehmigt und realisiert. Die in den B-Plänen zum Hochschulstadtteil als Gewerbegebiete für WTP – Flächen entlang der B- 207 neu, Berliner Allee vorgesehenen Flächen konnten mangels Nachfrage Anfang des Jahrtausends nicht vermarktet werden. Um der Hochschulstadtteilentwicklungsgesellschaft (HEG) eine Vermarktung zu sichern, wurde der B-Plan im Hinblick auf weitere Nutzungen geändert. Mittlerweile sind auf diesen Grundstücken Autohäuser und andere Gewerbebetriebe entstanden. Nachdem die erste Erweiterung mit dem MFC II im März 2011 fertig gestellt wurde, wuchs die Nachfra-

ge nach Räumen für Ausgründungen aus der Universität heraus stark an. Mittlerweile sind weitere 4 Gebäude im Bau bzw. stehen kurz vor Bezug.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Planungsrechtlicher Bestand

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans gemischte Baufläche bzw. Sonderbaufläche Hochschulen dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 09.04.02 - Hochschulstadtteil setzt für den zu ändernden Bereich Mischgebiet (MI 11) fest. Die Festsetzungen regeln zudem eine III bis IV - geschossige, abweichende Bauweise, GRZ 0,6 und GFZ 1,8; Flachdach oder Pultdach; Traufhöhe max. 13,00 m, Firsthöhe max. 14,50m. Die Stellplatzfläche ist im B-Plan 09.04.00 – Teilbereich II als Gewerbefläche – Stellplatzanlage festgesetzt.

5.2 Planungsrecht

Die Bauleitplanung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

5.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, zwei weitere Gebäude zwischen Carlebachpark und Maria – Goeppert – Straße auf der Westseite des MI 11 zu ermöglichen. Hierfür ist eine Änderung des B-Planes im Hinblick auf eine Verschiebung der Baugrenze, die Aufhebung der Baulinie entlang der Maria – Goeppert – Straße zugunsten einer Baugrenze und Erhöhung der Ausnutzung der GRZ von 0,6 auf 0,7 und der GFZ von 1,8 auf 2,45 erforderlich. Innerhalb des jetzigen Hochschulstadteiles stehen keine Flächen für weitere Einrichtungen des Multifunktionscenters mehr zur Verfügung. Für diese Einrichtungen ist die Nähe zur Fachhochschule und zur Universität sinnvoll und notwendig. Die städtebauliche Situation rund um den Stadtteilpark wird nur unwesentlich von dieser Verdichtung betroffen, die öffentlichen Zugänge und Durchblicke zum Park bleiben gewahrt. Dies trifft auch für die Überbauung des Maria-Sibylla-Merian Weges mit einer Verbindungsbrücke zwischen dem III. und IV. Geschoss der Gebäude MFC IV und V zu.

Die Nachfrage nach Stellplätzen sowohl innerhalb des Hochschulstadteiles als auch auf den Flächen der Hochschulen und des Klinikums erfordern eine optimale, jedoch

städtebaulich verträgliche Nutzung bestehender Flächen, um dem Parkdruck weitestgehend begegnen zu können.

Die Änderungen des B-Planes sind unter den genannten Gesichtspunkten städtebaulich vertretbar.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Flächen, die für eine Erweiterung und Optimierung des WTP/Technikzentrums in Frage kommen.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

1. Mischgebiet 11

Die Gebäude MFC III bis VI sind im Bau und werden kurzfristig bezogen. Für diese Gebäude wurden Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes gemäß § 31 BauGB erteilt. Da die Nachfrage nach Räumen für Ausgründungen von Betrieben aus den Hochschulen erfreulicherweise stark angestiegen ist, werden weitere Bauflächen in den nächsten Jahren nachgefragt. Die konkreten Anforderungen sind nunmehr bekannt, die Berücksichtigung konnte zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes 09.04.00 – Teilbereich II noch nicht vorausschauend erfolgen. Da der Neubau von zwei weiteren gleichartigen Gebäuden städtebaulich vertretbar ist, sollen diese in der Änderung berücksichtigt werden.

2. Verbindungsbrücke

Die Gebäude MFC IV und V sind längerfristig an einen Nutzer (UKSH) vermietet. Zur besseren Nutzung ist eine Verbindungsbrücke zwischen dem 3. und 4. OG gewünscht. Die Festsetzungen des B-Planes stehen dem in folgenden Punkten entgegen:

- Überbauung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Überschreitung der zulässigen GRZ

Da die Brücke die öffentliche Zugänglichkeit als auch den Blick in den Stadtteilpark nicht wesentlich beeinträchtigt, soll dem Anliegen durch Änderung des B-Planes entsprochen werden.

3. Stellplatzanlage

Im Zusammenhang mit den Gebäuden für den WTP sind die Stellplätze auf dem Dreiecksgrundstück zwischen den Flächen der Fachhochschule und dem MFC I nachgewiesen worden. Um weitere Stellplätze nachweisen zu können, ist eine Parkpalette erforderlich. Die im B-Plan 09.04.00 – Teilbereich II festgesetzten Baugrenzen würden

keine optimale Ausnutzung des Grundstückes erlauben. Die geplante mehrgeschossige Parkpalette soll ermöglicht werden.

6.2 Erschließung

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Maria-Goeppert-Straße voll erschlossen.

7 Kosten

7.1 Kosten der Bauleitplanung

Es entstehen keine Kosten für die Hansestadt Lübeck.