



► **Nr. VO/2017/04623**
öffentlich

Lübeck, 09.02.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Bebauungsplan 03.02.01 – Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II (1. Änderung) Aufstellungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.02.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.03.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen Fackenburger Allee und Stadtgraben im Stadtteil St. Lorenz gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 03.02.01 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Höhenbegrenzung von 18m bzw. 22 m ü.NHN bis auf maximal 29,40m ü.NHN anzuheben.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Werden im weiteren Verfahren beteiligt.
-/-

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

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

Ja
Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vor-

gesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | neu |
| <input type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vorgeschrieben durch: BauGB |

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| <input type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |

Begründung:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Stadtbezirk St. Lorenz. Es umfasst die Flurstücke 6/9, 6/26, 6/33, 93/23, 93/28 tlw., 100/9, 100/20, 100/29, 100/30, 100/33, 100/35, 100/37, 100/38, 100/39, 100/40, 101, 125, 126 aus Flur 8 der Gemarkung St. Lorenz.

Begrenzt wird das ca. 1,4 ha große Plangebiet durch die Fackenburger Allee, den Stadtgraben, den Lindenplatz und die Werner-Kock-Straße.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die durch den Investor vorgesehene Errichtung einer Geschäfts- und Wohnbebauung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II in der Höhenentwicklung überschreitet. Der Investor plant auf Basis seiner Höhenvorstellung derzeit einen Fassadenwettbewerb durchzuführen. Die Höhenüberschreitung in einzelnen Abschnitten von punktuell bis zu 100 % sind im Rahmen eines sich anschließenden Bauantragsverfahrens planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Der Investor benötigt entsprechend angepasstes Planungsrecht. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll vor Beginn des Wettbewerbs das politische Votum für die vorgesehene Höhenentwicklung eingeholt werden.

Abgesehen von der Höhenentwicklung und einer Erweiterung des Baufeldes Richtung Stadtgraben und Lindenplatz und einer damit einhergehenden Anhebung der GFZ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II Bestand behalten.

3. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 03.02.01 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden.

4. Bisheriges Planungsrecht in Bezug auf die Höhenentwicklung

Der am 04.07.2014 rechtskräftig veröffentlichte Bebauungsplan 03-02-00 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB II setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Die Höhenentwicklung begründet sich entlang der Fackenburger Allee mit dem Erhalt der Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ und reduziert sich, wie in Lübeck allgemein

zu Gewässern oder Freiräumen festgesetzt, zum Stadtgraben. Dabei spielt hier die Vermittlung zur festgesetzten Höhe des Anschluss-B-Planes Fackenburg Allee / Stadtgraben TB I mit dem Altenwohnheim (19 m ü. NHN bei drei Vollgeschossen) und die Sichtbeziehung auf das Baufeld von der Puppenbrücke eine ausschlaggebende Rolle. In diesem Sinne reduziert sich die zulässige Firsthöhe von der Fackenburg Allee von max. 22 m ü. NHN auf eine Firsthöhe zum Stadtgraben von max. 18 m ü. NHN.

5. Planung

Der Investor hat auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes einen bebauungsplankonformen Bauantrag eingereicht, der am 01.02.2017 positiv beschieden worden ist.

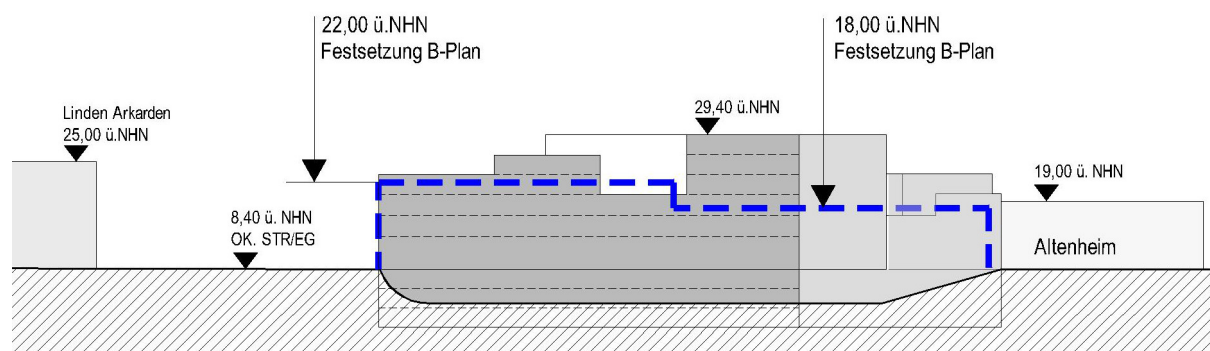
Parallel dazu hat der Investor in mehreren Anläufen und mit wechselnden Architekten eine weitere Planung im Welterbe- und Gestaltungsbeirat vorgestellt. Am 20.06.2014 wurde schließlich ein Entwurf frei gegeben mit dem Votum:

„Das Baufeld ist von einer großen Fernwirkung geprägt und steht am Stadteingang an prominenter Stelle. Der Entwurf stellt nun eine maßgeschneiderte Lösung für diesen anspruchsvollen Ort dar, die unverkennbar die hohen Qualitäten der gestalterischen Handschrift des Architekten trägt. Der Architekt ist damit eng mit der aufgezeigten Qualität verknüpft. Der städtebauliche Entwurf ist frei gegeben. Um die Qualität in der weiteren Konkretisierung zu sichern wird der Gestaltungsbeirat weiterhin beteiligt.“

Die Überarbeitung erfolgte unter Ausschluss des Architekten und unter Beibehaltung der Kubatur mit der Folge, dass in der Beiratssitzung im Dezember 2014 das Projekt nicht frei gegeben wurde:

„Es handelt sich um ein sehr schwieriges Projekt. Das vorgestellte Volumen weicht, wie schon in den Vorgängerentwürfen, erheblich vom Bebauungsplan ab. Aufgrund der wiederholt wechselnden Architekten fehlt die Kontinuität, um das Projekt Erfolg versprechend weiter zu entwickeln. Der vorgestellte Entwurf hat sich in den entscheidenden Punkten leider nicht positiv verbessert. In der dargestellten Form wird das Projekt nicht befürwortet. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt aufgrund der wiederkehrenden erfolglosen Beratungen und aufgrund der Komplexität des Vorhabens, ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchzuführen.“

Der Investor hat sich nun bereit erklärt einen Fassadenwettbewerb mit Freiraumanteilen durchzuführen. Grundlage bildet eine überarbeitete Kubatur aus der Gestaltungsbeiratssitzung von 20.06.2014.

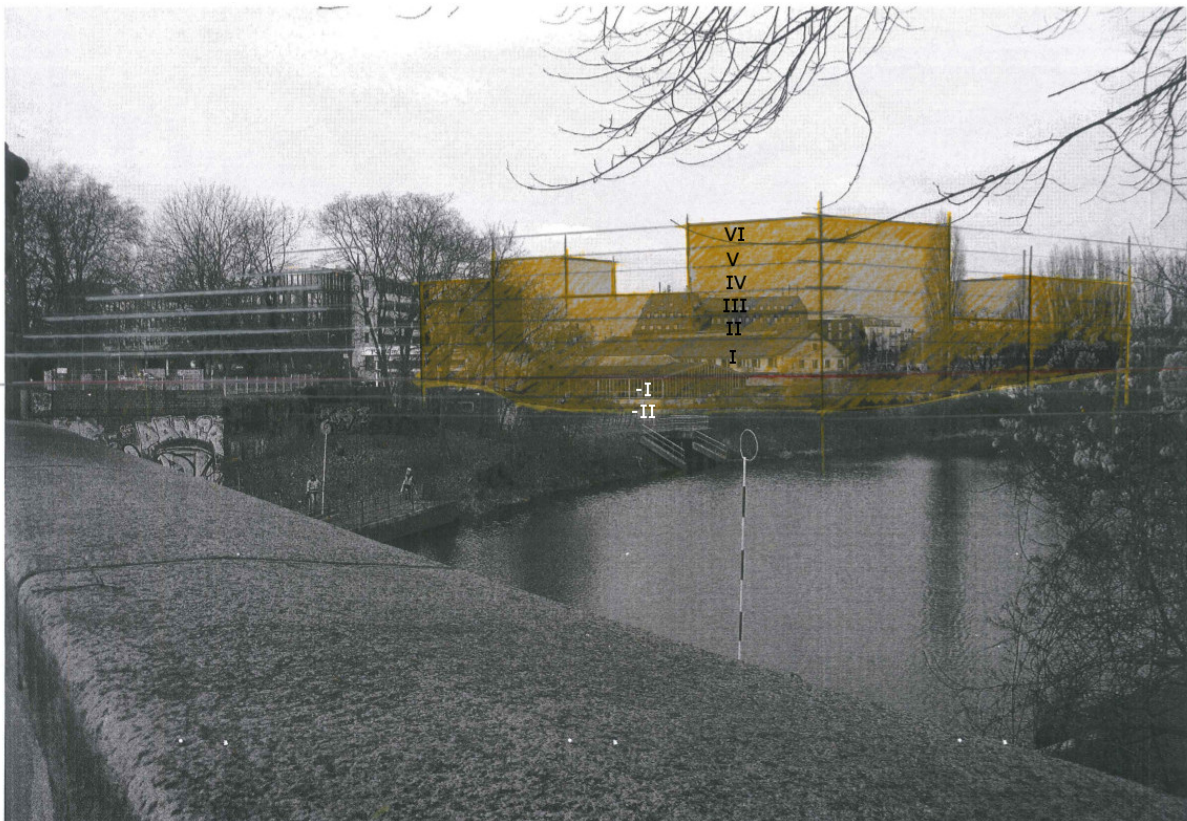


Ansicht-Schnitt von Lindenplatz / Puppenbrücke

Gegenüberstellung bisherige Höhenentwicklung / neue Höhenentwicklung

	alt	neu	Überschreitung	Vergleich / Hinweis
Firsthöhe Baufeld Straße	22 m ü. NHN	23,20 bis 29,40m ü. NHN	1,20 bis 7,40 m	Grundlage Sichtachsenbeziehung UNESCO-Welterbe
Gebäudehöhe Baufeld Straße Fackenburger Allee 8,40m ü.NHN	13,60 m	14,8 bis 21,00 m		
Gebäudehöhe Baufeld Stadtgraben	18 m ü. NHN	23,20 bis 29,40 m ü. NHN	5,20 bis 11,40 m	Altenpflegeheim 19m ü.NHN
Gebäudehöhe Baufeld Stadtgraben Stadtgraben 4,20 ü.NHN	13,80 m	19,00 bis 25,20 m		Entspricht 8 Geschossen *)

*) Die Höhenentwicklung insbesondere des Kopfturmes zum Stadtgraben/Lindenplatz überschreitet die festgesetzten Höhen der Umgebung. Aufgrund des Geländegefälles zum Stadtgraben um knapp 2 Geschosse ist die Wirkung von der Puppenbrücke betrachtet die einer 8-geschossigen Gebäudekante.



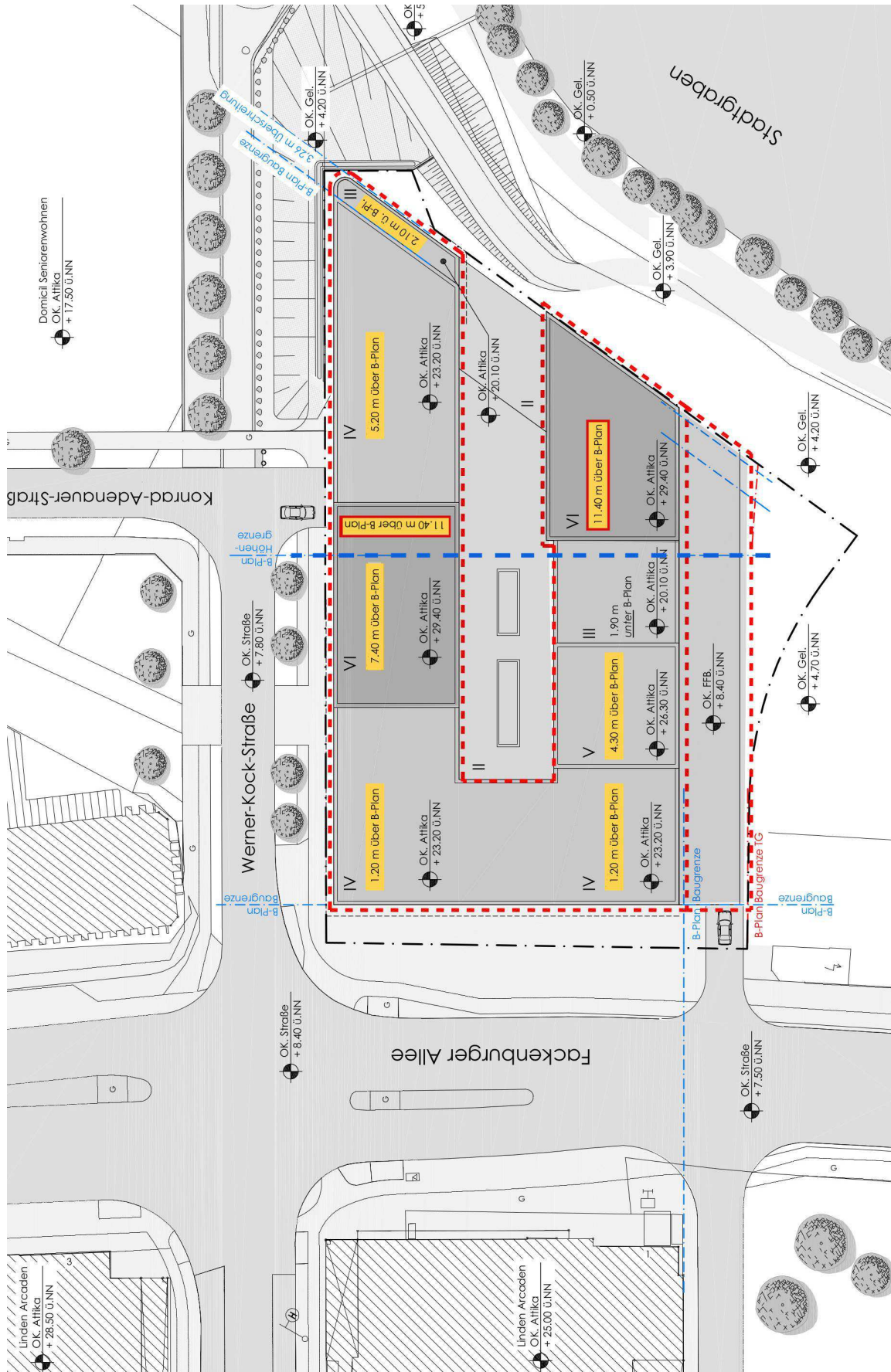
Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Investor

Anlage 2 - Bebauungspläne 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben TB I + II

Senator F. - P. Boden

Anlage 1 - Lageplan Vorhaben Investor



Anlage 2 - Übersichtsplan

Bebauungspläne 03.02.00 Fackenburg Allee / Stadtgraben TB I + II

