



► Nr. VO/2018/05720
öffentlich

Lübeck, 26.01.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Ergänzender Sachstandsbericht Nördliche Wallhalbinsel – Umsetzung des PIH Konzeptes 2018/2019 (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
31.01.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.02.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
12.02.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.02.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit den Punkten 1 und 4 der Anträge in den Vorlagen VO/2018/05639 und VO/2018/05649 zu dem in der Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018 behandelten Sachstandsbericht Nördliche Wallhalbinsel (VO/2017/05611) sollte die Verwaltung beauftragt werden, der PIH die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in zwei Bauabschnitten zu ermöglichen. Von der zweistufigen Entwicklung wurde in einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 24.01.2018 mit der PIH, dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften und dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung einvernehmlich Abstand genommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften

Ergebnis: zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein
Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Entsprechend des Anhandgabevertrages mit der PIH EuE GmbH (in Folge: PIH) verpflichtete sich diese, neben anderen Abstimmungserfordernissen, sich mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der Befreiungen von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die zur Umsetzung des PIH-Konzeptes erforderlich sind, abzustimmen. Vor diesem Hintergrund stellte die PIH eine Bauvoranfrage für sämtliche Vorhaben zur Umsetzung des PIH-Konzeptes auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

Die Prüfung der Bauvoranfrage kam zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Umfang rechtlich nicht möglich sind, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Maßgeblich die veränderte Nutzungsmischung (vorwiegend Gewerbe, untergeordnet Wohnen), die Emissionen des Strandsalons und die durch den Erhalt der Schuppen selbst sowie durch das verlängerte Baufeld vor Schuppen A bedingten erheblichen Überschreitungen von Baufeldern und Baulinien können nicht befreit werden.

Hintergrund:

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Ergebnis und die Ziele des Masterplanes, der als erster Preis aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war, zu sichern. Dies waren 4 - 5 geschossige Neubauten mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung sowie gestalterisch begründete Festsetzungen, die die Reminiszenz an die Hafennutzung sicherstellen sollten (Projekt Kailine). Diese Ziele stehen im Widerspruch zu den Zielen der Planung der PIH. Mit Bürgerschaftsbeschluss vom 25.02.2016 wird das Kailineprojekt nicht weiterverfolgt. Das Konzept der PIH ist umzusetzen.

Für eine vollständige Umsetzung des PIH-Konzeptes ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes 01.75.00 - nördliche Wallhalbinsel erforderlich.

Aktueller Stand der Verhandlungen:

Wegen der Verzögerung durch die notwendige Änderung des Bebauungsplanes hatte die PIH zunächst beabsichtigt, ihr Konzept in 2 Abschnitten umzusetzen. In den Punkten 1 und 4 der Anträge in den VO/2018/05639 und VO/2018/05649 zu dem Sachstandsbericht Nördliche Wallhalbinsel (VO/2017/05611) sollte die Verwaltung deshalb beauftragt werden, der PIH die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in zwei Bauabschnitten zu ermöglichen. Von der zweistufigen Entwicklung wurde in einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 24.01.2018 mit der PIH, dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften und dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung einvernehmlich Abstand genommen und nachfolgendes Vorgehen vereinbart:

Weiteres Vorgehen:**Bebauungsplan:**

Entsprechend des Anhandgabevertrages leitet die Hansestadt Lübeck ein Bebauungsplanverfahren ein. Die PIH beauftragt hierfür ein Planungsbüro auf ihre Kosten. Das Bauleitplanverfahren kann ohne Zeitverzug gestartet werden

Zeitplan:

Ziel ist es, den Bebauungsplan Ende erstes Quartal 2019 als Satzung durch die Bürgerschaft beschließen zu lassen. Vorbehaltlich der Inhalte der eingehenden Stellungnahmen und eines abgeschlossenen Erschließungsvertrages besteht die Option einer Vorweggenehmigungsreife vor Satzungsbeschluss gem. § 33 BauGB. Damit ist anzunehmen, dass es – trotz der Gesamtentwicklung – keine zeitlichen Verzögerungen für die Umsetzung des PIH-Konzeptes gibt, da in 2018 parallel alle anderen noch offenen Abstimmungspunkte (u. a. Erschließungsplanung, Erschließungsvertrag, Finanzierung, Kaufvertrag) abschließend bearbeitet werden müssen.

Überarbeitetes PIH-Konzept:

Das Konzept der PIH hat sich seit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 25.02.2016 in Teilen geändert. Für die Zustimmung der Bürgerschaft hierzu soll ein gesonderter Beschluss herbeigeführt werden, sobald das geänderte Konzept der Verwaltung in konkretisierter Form vorliegt (vergrößertes Parkhaus/mehrgeschossiges Bürogebäude).

Wettbewerbe:

Es werden kurzfristig Wettbewerbe für den Hotelneubau, einen neuen Gewerbebau mit Parkhaus und die öffentlichen Freiräume ausgeschrieben. Hierfür beauftragt die PIH gemeinsam mit den Investoren ein Büro und stimmt das Verfahren mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung ab. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan gesichert.

Weitere Abstimmungspunkte:

Insbesondere die Erschließungsplanung, der Erschließungsvertrag, die Finanzierung und der Kaufvertrag werden durch die PIH mit den zuständigen Bereichen in 2018 abschließend abgestimmt.

Anhandgabe:

Die Verlängerung des Anhandgabezeitraumes wird für die weitere Fortführung des PIH-Konzeptes erforderlich sein. Voraussetzung für diese Verlängerung ist die Vorlage des in der Bürgerschaft abgestimmten aktualisierten PIH-Konzeptes sowie die Abstimmung der in der Anhandgabevereinbarung festgelegten Punkte, insbesondere „Erschließungsplanung“ und „Erschließungsvertrag mit Finanzierung sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger“.

Anlagen :

Senatorin Joanna Glogau