



Lübeck, 15.01.2019

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Michaela Hoch (E-Mail: michaela.hoch@luebeck.de Telefon: 122-6050)

Parkhaus Wehdehof (Fünfhausen 3-3a)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.02.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.02.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.02.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfragen im Hauptausschuss und in der Bürgerschaft

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
4.491 Archäologie und Denkmalpflege

Ergebnis: keine rechtlichen Bedenken
Kenntnisnahme

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

Ja
 Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche sind von dem Bericht
nicht direkt betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat im Oktober 2017 festgestellt, dass das errichtete Parkhaus in einigen Punkten von der Baugenehmigung abgewichen ist. Wesentlich waren hier die Herrichtung der Dachfläche für eine Parknutzung und die Erweiterung des Fahrstuhlschachtes bzw. des Treppenhauses über die genehmigte Höhe hinaus. Mit Ordnungsverfügung im Oktober 2017 wurden sämtliche Arbeiten an der Dachebene sowie die Nutzung zum Zwecke des Parkens untersagt.

Nach Gesprächen mit dem Bauherr erfolgte im September 2018 eine Anhörung nach § 87 Landesverwaltungsgesetz (LVwG SH) in Vorbereitung auf den Erlass einer Ordnungsverfügung in Form einer Rückbauverfügung auf das baurechtlich genehmigte Maß des Fahrstuhl- und Treppenturms an der Nordseite des Parkhauses und Rückbau der baulichen Maßnahmen auf der Dachebene.

Als Ergebnis dieser Anhörung fand Ende Dezember 2018 ein Gespräch auf Verwaltungsebene zwischen dem Bauherr und dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung statt. In diesem Gespräch wurde folgendes besprochen:

- Die noch anhängigen Widerspruchsverfahren, welche sich auf die Anforderung technischer Nachweise beziehen, sind zwischenzeitlich erledigt, da die Nachweise vorgelegt wurden.
- Der Bauherr erklärt seine Bereitschaft zu einem freiwilligen Rückbau des nördlich gelegenen Fahrstuhl- und Treppenturms annähernd auf das genehmigte Maß (Rückbauverfügung mit Festsetzung von Zwangsgeld und Fristsetzung). Die bereits angebauten Stützen für eine Absturzsicherung entfallen und werden zurückgebaut.
- Es wird ein Nachtragsbauantrag für dann noch tatsächlich vorhandene, geringfügige Abweichung von der Genehmigung gestellt.
- E-Mobilstation-Versorgung (10 Dauerladestationen, 10 Schnellladestationen) - Es wird ein Bauantrag für eine Photovoltaikanlage auf der obersten Dachebene gestellt. Der Bauherr erläutert das eMobilitätskonzept. Es ist eine Einspeisung in das eigene Netz des Parkhauses geplant.
Die Panels sind nicht reflektierend. Die Photovoltaikanlage war zunächst zentral geplant, Aufteilung auf seitliche Flächen mit Einrückung von Dachkante, keine Sicht auf die Anlage von der Straße. Alle Dachflächen der obersten Ebene werden als Gründach ausgebildet. Auf diesem Gründach werden die Solarpanels errichtet.
- Bei der Wiederherstellung der Außenanlagen/Fahrstraßen zu den Stellplätzen wird statt des im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Materials (Asphalt) ein Verbundpflaster verwendet. Dieses liegt darin begründet, dass es Probleme mit der Versickerung des Oberflächenwassers geben wird. Dazu liegt eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigenbüros vor. Diese ist fachlich nicht zu beanstanden und nachvollziehbar.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hält dieses Vorgehen bei der vorliegenden Sach- und Rechtslage für den einzigen Weg, um in einem akzeptablen Zeitraum als Ergebnis ein baugenehmigungskonformes Gebäude zu erreichen. Alle anderen Möglichkeiten wären mit erheblichen prozessualen Risiken verbunden. Daher wird der beschriebene Weg vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung weiter verfolgt.

Der Bereich Denkmalpflege hat zu den o. a. beabsichtigten baulichen Veränderungen des Gebäudes mit Schreiben vom 01.02.2019 Stellung genommen. Dabei werden folgende Punkte im Weiteren zu berücksichtigen sein:

- **Höhe der Module:** Die aufgeständerten Module müssen in der Höhe begrenzt sein. Das Gebäude darf durch die installierten Module nicht noch höher wirken. Das genaue Maß ist im Genehmigungsverfahren abzustimmen.
- **Gestaltung der Module:** Die Oberflächen sind matt (nicht reflektierend) auszubilden. Blendeffekte und Spiegelungen von reflektiertem Sonnenlicht sind nicht zulässig.
- **Anordnung der Module:** Es ist ein noch zu bestimmender Abstand zur Traufkante einzuhalten, um eine Sichtbarkeit aus dem Straßenraum zu vermeiden. Insbesondere aus der Beckergrube darf der Blick auf die Marienkirche nicht noch weiter gestört werden.

- **Gründach:** Das Gründach muss als solches wahrnehmbar sein. Aus diesem Grund muss die Anzahl der zu installierenden Module begrenzt werden. Das genaue Maß der nutzbaren Fläche bzw. der zur Verfügung stehende prozentuale Anteil der Dachfläche muss im Rahmen der Entwurfsplanung grafisch ermittelt und abgestimmt werden.

Anlagen :

Senatorin Joanna Hagen