



► Nr. VO/2019/08432-01
öffentlich

Lübeck, 28.08.2020

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Antwort auf die Anfrage von AM Andreas Zander: Anfrage zum "Bauleitverfahren für Wohnungsbau"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.10.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.11.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage von AM Herr Zander in der Sitzung des Bauausschusses am 02.12.2019
(VO/2019/08432)

Antwort:

Zu der von der Bauverwaltung vorgelegten Vorlage „Bauleitverfahren für Wohnungsbau“ stelle ich auch vor dem Hintergrund der jüngst bekannt gewordenen Problematik der fehlenden Schmutzwasserentwässerung eines Gewerbegebietes folgende Fragen:

Zum Baugebiet Am Waldsaum / Volksfestplatz:

Hat es Bodenuntersuchungen gegeben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Es sind umfangreiche Altlastenuntersuchungen erfolgt. Es gibt flächendeckend auf der jetzigen Platzfläche Altlasten, resultierend aus Trümmerschuttablagerungen aus dem Zweiten Weltkrieg.

Im Bereich der Schießanlage gibt es Altlasten durch erhöhte Bleigehalte aufgrund von Munitionseinträgen.

Auf den Erweiterungsflächen der Kleingartenanlage sind vereinzelt leichte Überschreitungen von Prüfwerten zu verzeichnen.

Gibt es Erkenntnisse über Altlasten? Wenn ja, welche?

Für eine Entwicklung der Flächen zu Wohnen sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich der Schießanlage ist mittelfristig eine Sanierung der bleihaltigen Bodeneinträge erforderlich.

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Ein Gutachten zur Ermittlung der Anforderungen für die Regenentwässerung (Wasserwirtschaftlicher Begleitplan) ist erstellt und in Abstimmung.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Es gab bereits eine Prüfung durch die EBL sowie die Untere Wasserbehörde. Um das geplante Wohngebiet entwickeln zu können, sind Kompensationsmaßnahmen im Schmutzwassernetz erforderlich. Die konkreten Maßnahmen sind identifiziert und abgestimmt.

Gibt es hier einen Investor? Wenn nein, wer soll das bauen?

Mit dem Aufstellungsbeschluss werden die Ziele des Bebauungsplans formuliert. Diese Ziele werden Grundlage für eine Konzeptausschreibung, d.h. für die Auswahl der Bewerber werden das städtebauliche Konzept und der gebotene Kaufpreis eingestellt (vgl. VO/2020/09022).

Zum Baugebiet Neue Teutendorfer Siedlung:

Hat es Bodenuntersuchungen gegeben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde besteht im geplanten Siedlungsbereich kein Altlastenverdacht.

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Bereits 2017 erfolgten Bodenuntersuchungen zur Abklärung der Versickerungsfähigkeit. Je nach Niederschlagsintensität muss wegen der oberflächennahen wassersperrenden bindigen Bodenschichten mit örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserbildungen bis zur Oberkante des Geländes gerechnet werden. Eine ausschließliche Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den Bodenverhältnissen nicht möglich; Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung, geringfügigen Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind erforderlich. Hierbei sind die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten zu berücksichtigen.

Aufgrund der von Norden nach Süden abfallenden Topographie des Plangebiets bietet sich an, dass Niederschlagswasser in Richtung der Niederung der Moorbek zu führen und die Moorbek als Vorfluter zu nutzen. Die Moorbek wird im Bereich der Straße An der Bäk derzeit unterirdisch verrohrt geführt. Es ist Ziel der Planung, diese Verrohrung aufzuheben und den Verlauf der Moorbek im südlichen Bereich des Plangebiets naturnah zu gestalten. Im Zuge der Renaturierung können auch notwendige Retentions- und Überstauungsflächen in der Niederung neu geplant und umgesetzt werden.

Für die Moorbek-Renaturierung ist parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Die Schmutzwasserentwässerung wurde vorab mit den Beteiligten besprochen und wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.

Da ein Anschluss im Bereich An der Bäk / Hornkamp und Sonnenau aufgrund der bestehenden Leitungsdimension voraussichtlich nicht möglich ist, ist vorgesehen, das Schmutzwasser in einen südlich verlaufenden Sammelkanal mit West-Ost-Fließrichtung einzuleiten. Im Südosten des Plangebiets soll nach derzeitigem Planungsstand das anfallende Schmutzwasser über eine Pumpstation in das bestehende öffentliche Kanalnetz in der Straße Am Dreilingsberg gepumpt werden.

Ist die verkehrliche Erschließung gesichert?

Die Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße Am Dreilingsberg. Die Anbindung kann in dem Bereich zwischen der Tagesklinik und dem Regenrückhaltebecken hergestellt werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrserschließung wurde im Dezember 2018 nachgewiesen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um den Mehrverkehr der ca. 550 geplanten Wohneinheiten aufzunehmen. Um eine befriedigende Leistungsfähigkeit der signalisierten Kreuzung Gneversdorfer Weg / Am Dreilingsberg / Moorredder darstellen zu können, sind im Kreuzungsbereich Ummarkierungsmaßnahmen und die Aufweitung der Abbiegespuren in der Straße Am Dreilingsberg erforderlich. Hierzu

werden voraussichtlich eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Regenrückhaltebeckens (ca. 3m²) sowie einer privaten, gewerblich genutzten Fläche (ca. 43m²) zugunsten erforderlicher Schleppkurven und notwendiger Abbiegestreifen erforderlich.

Gibt es einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zum Bau des sozial geförderten Geschosswohnungsbau? Wenn nein, wer baut diesen dann?

Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen geregelt. Ziel ist 20 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau im ersten Förderweg und weitere 20 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau im zweiten Förderweg zu entwickeln (vgl. Einigung in der BA-Sitzung vom 07.09.2020). Die Umsetzung wird über Vertragsstrafen gesichert. Die Verpflichtungen sind bei Verkauf von Grundstücken weiterzugeben.

Zum Baugebiet Howingsbrook:

Hat es Bodenuntersuchungen gegeben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Keine Aussage möglich, eine Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens wurde noch nicht begonnen.

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Keine Aussage möglich, eine Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens wurde noch nicht begonnen.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Keine Aussage möglich, eine Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens wurde noch nicht begonnen.

Gibt es ein Umweltverträglichkeitsgutachten / FFH-Vorprüfung? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Der Entwickler hat der Verwaltung Untersuchungen zum Artenschutz und zu FFH-Vorprüfung zugesandt. Mit der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens wurde noch nicht begonnen. Ergänzender Hinweis durch den Fachbereich 3: Zusätzlich zur Umweltverträglichkeitsprüfung und zur FFH-Vorprüfung ist die Prüfung zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch den Fachbereich 3 erforderlich. Dies wird wie in anderen Verfahren auch parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen. Aufgrund der Vielzahl der zur Zeit laufenden B-Planverfahren und dem uns daraus erwachsenen Prüfungsdruck können wir derzeit kein weiteres Verfahren hinzunehmen.

Güterbahnhof:

Hat es Bodenuntersuchungen gegeben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Seit 1998 hat es diverse Bodenuntersuchungen am Standort gegeben. Im Entwicklungsbereich liegen aufgrund der Nutzung als Bahnflächen zum Teil starke Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers vor.

Zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet müssen kontaminierte Bereiche des Bodens saniert werden. Ziel der Sanierung ist im Wesentlichen eine Entfernung der Altlasten zum Schutz des Grundwassers und der menschlichen Gesundheit unter dem Aspekt der zukünftigen Nutzung der Fläche.

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Herbizidbelastung nicht zielführend. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Gründächern und begrünten Tiefgaragen der Neubauten zurückgehalten und kann dort teilweise verdunsten. Zusätzlich erforderliches Rückhaltevolumen wird innerhalb der zentralen öffentlichen Grünanlage in Retentionsboxen geschaffen, um die Nutzbarkeit der Parkfläche so wenig wie

möglich zu beeinträchtigen. Erst bei stärkeren Regenereignissen entsteht ein Rückstau in die als Mulden modellierten Wiesenflächen. Die anfallenden Niederschläge werden schließlich gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz in der Straße „Beim Retteich“ eingeleitet.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Die Schmutzwasserentsorgung ist gemäß Prüfung durch die EBL gesichert. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem und wird zum einen in der Straße Beim Retteich an die vorhandenen städtischen Entsorgungsanlagen angeschlossen; zum anderen muss das Plangebiet zu einem geplanten öffentlichen Pumpwerk neben der Meierbrücke entwässern.

Gibt es einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zum Bau der sozial geförderten 180 WE im Geschosswohnungsbau? Wenn nein, wer baut diesen dann?

Der erforderliche 30% Anteil an gefördertem Wohnungsbau im ersten Förderweg bezogen auf die Geschossfläche im Geschosswohnungsbau wird durch einen Folgevertrag zum bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Vertrag wird vor Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB geschlossen. Nach aktuellem Stand erfolgt die Umsetzung durch den derzeitigen Grundstückseigentümer und Projektentwickler. Im Rahmen des zum Bebauungsplanverfahren vorab geschlossenen städtebaulichen Vertrages wurde u.a. auch die Weitergabe der Verpflichtung bei Verkauf der Grundstücke oder von Teilen dieser vertraglich geregelt.

Friedhofsallee / Stadtgärtnerei (Aufstellungsbeschluss März 2016, Satzungsbeschluss geplant 2022):

Hat es Bodenuntersuchungen gegeben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Ja, es wurde eine Historische Erfassung in 10/2016 und darauf basierend in 02/2017 Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis der Orientierenden Untersuchungen konnte der Altlastenverdacht für die Untersuchungsfläche entkräftet werden.

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten wird eine Wasserwirtschaftliche Begleitplanung erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt, um Maßnahmen für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser abzuleiten.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Die Schmutzwasserentsorgung ist gemäß Prüfung durch die EBL gesichert. Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Energieversorgung sowie für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des geplanten Wohngebietes sind in der Friedhofsallee vorhanden (Trennsystem). Da das Plangebiet relativ eben ist, ist abhängig von der Option auf eine Aufteilung des Leitungsnetzes ggf. ein Pumpwerk erforderlich. Diese Belange sind im Planverfahren zu prüfen.

Ist das Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz erledigt?

Nein, für die Neuabgrenzung des LSG wird parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Änderung der LSG-Stadtverordnung vom 14. April 2000 durchgeführt.

Gibt es ein Umweltverträglichkeitsgutachten / FFH-Vorprüfung? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Der Grün- und Gehölzbestand im Geltungsbereich bietet Lebensraum und Lebensstätten für verschiedene Tierarten. Vor diesem Hintergrund wurde eine Kartierung verschiedener Tiergruppen im Zeitraum März bis Oktober 2016 durchgeführt. Im Ergebnis wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln auf der Fläche nachgewiesen. Auch kommt der Fläche eine Funktion für Rastvögel (hier

Waldohreule) zu. Vorkommen der Haselmaus, des Nachtkerzenschwärmers sowie weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten(Gruppen) konnten dagegen sicher ausgeschlossen werden. Die abschließende artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbericht) erfolgt im weiteren Verfahren.

Welche Probleme führen hier zu einer sechsjährigen Bearbeitungsfrist?

Das Baugebiet wurde zwischenzeitlich um Teile der benachbarten Kleingartenanlage erweitert. Hierfür waren verwaltungsinterne Abstimmungstermine und Versammlungen mit den Vereinsmitgliedern erforderlich. Weiterhin sind Ergänzungen zu den bereits vorliegenden Gutachten zu beauftragen.

Wer baut den sozial geförderten Wohnungsbau?

Wie die städtischen Grundstücke entwickelt und veräußert werden sowie die Frage, wer die Gebäude errichten wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Umsetzung wird in den abzuschließenden Kaufverträgen zwischen Stadt und zukünftigen Erwerbern gesichert.

Schönböckener Straße 55 (Beginn Planung Anfang 2019, Satzungsbeschluss geplant 2022):

Ist die Regenentwässerung vorabgeklärt?

Die Regenentwässerung ist im Verfahren zu klären.

Ist die Schmutzwasserentwässerung vorabgeklärt?

Die Schmutzwasserentwässerung ist bereits geklärt.

Welche Probleme gibt es hier zurzeit?

Es gibt keine Probleme. Die Fläche soll durch die TRAVE entwickelt werden. Der nächste Schritt ist die Durchführung eines Wettbewerbs. Aufgrund anderer dringlich zu bearbeitender Projekte ist das Verfahren seitens der Verwaltung wie des Entwicklers derzeit nachrangig in der Bearbeitung.

Allgemein:

Gibt es in der Verwaltung ein vorgezogenes standardisiertes Verfahren bei Bebauungsplänen, in dem bestimmte Punkte wie Bodenbeschaffenheit, Schmutz- und Regenwasserableitung, Umweltschutz usw. vorgeprüft werden, bevor ein B-Plan in Bearbeitung genommen wird? Wenn ja, wie sieht dieses Verfahren aus?

Im Zuge der Vorlage zu Lübeck 2030 hat die Verwaltung u.a. unter der Beteiligung der UNB und der EBL erste Fragen vorabgeklärt.

Die EBL und Untere Wasserbehörde haben zu der Mehrheit der Lübeck 2030-Projekte zur Schmutzwasserentsorgung Maßnahmen entwickelt, so dass die Projekte zu diesem Punkt geklärt sind.

Zu Beginn eines Verfahrens (i.d.R. zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses) erfolgt eine Beteiligung der städtischen Behörden und sonstigen, städtischen Trägern öffentlicher Belange. In einem Abstimmungstermin werden grundsätzliche Belange, Anforderungen und Problemstellungen zusammengetragen und besprochen.

Die erforderlichen Gutachten werden teils bereits im Vorfeld eines Aufstellungsbeschlusses und teils während der Verfahrens beauftragt und erarbeitet.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen