



► Nr. VO/2020/09022
öffentlich

Lübeck, 11.06.2020

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Stefanie von Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Sachstand zum Bebauungsplanverfahren 06.12.00 - Am Waldsaum - (ehem. Volksfestplatz)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.06.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.08.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

In der Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2020 wurde der TOP 5.4.6 - Mündliche Mitteilung (5.610): Sachstand „B-Planverfahren Volksfestplatz“ vertagt. Statt eines mündlichen Berichtes wurde ein schriftlicher Bericht erbeten.

Bericht:

Sachstand zum Verfahren:

1. Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde dem Bauausschuss am 03.07.2017 vorgelegt (VO/2017/05011). Der Bauausschuss hat die Vorlage vertagt mit der Bitte um einen Bericht, wie sich der Schützenverein zu den Planungen stellt. Folgend hat die Verwaltung Lösungen für die Schützen erarbeitet, den Geltungsbereich aufgrund neuer Flächenerfordernisse und -verfügbarkeiten erweitert und auf dieser Grundlage einen Teil der erforderlichen Gutachten eingeholt.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst Teile der benachbarten Kleingartenfläche und die Einbindung des bestehenden Kitageländes, um den durch das Neubaugebiet generierten Betreuungsbedarf durch eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Kita auf dem städtischen Grundstück zu erfüllen.

Zurzeit werden für den Fortgang des Projektes fachliche Themen bearbeitet, um unter Berücksichtigung der Anforderungen dem Bauausschuss einen neuen Aufstellungsbeschluss entgegenzubringen.

2. Lösungen für den Schützenverein:

Vorbemerkung: Der Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Verein vom September 1993 mit Nachtrag vom Oktober 2007 umfasst eine Nutzfläche von 1.350 qm und hat eine Laufzeit bis Ende 2021. Nach Auslauf des Vertrages ist der Verein in der Pflicht, die Gebäude abzureißen und die Fläche eingeebnet und begrünt zurückzugeben. Darüber hin-

aus muss der Verein eine gutachterliche Stellungnahme vorlegen, die bestätigt, dass durch die Nutzung während der Mietzeit kein Schadstoffeintrag erfolgt ist.¹ Die Hansestadt Lübeck ist vertraglich nicht in der Pflicht, für einen Ersatz zu sorgen.

Der Schützenverein kann gemäß der Betriebsgenehmigung freitags dreistündige Schießtrainings absolvieren sowie samstags bis zu siebenstündige Schießwettkämpfe durchführen. Die Verwaltung ist zurzeit dabei, einen Alternativstandort mit den Schützen zu verhandeln. In Rede stehen ein Verbleib auf dem Volksfestplatz, die Neuerrichtung auf einen neuen Standort oder eine Kooperation mit einem anderen Lübecker Schützenverein in dem Sinne, dass die Schießanlage und die Vereinsräume durch beide Vereine genutzt werden und eine Aufteilung auf bestimmte Tage bzw. Zeiten erfolgt.

3. Bewertung und Empfehlung:

Der Schützenverein kann bei der Standortsuche keinen Anspruch gegenüber der Hansestadt Lübeck geltend machen. Der Schützenverein favorisiert einen Verbleib am jetzigen Standort oder ein eigenes neues Grundstück mit Schießanlage und Vereinsheim in der Nähe zum bestehenden Standort. Beide Wünsche sind nicht finanzierbar und stimmen nicht mit den Haushaltsgrundsätzen überein.

Die Kosten für einen Neubau nebst Grundstück bewegen sich bei ca. einer halben Million Euro. Ein Verbleib des Schützenvereins auf dem Volksfestplatz führt zu Mehrkosten für die Projektentwicklung des Baugebiets Volksfestplatz in ähnlicher Größenordnung. Dazu gehören:

- finanzieller Aufwand für eine lärmtechnische Abschirmung der Schießanlage²,
- Mehraufwand bei Erschließung und Altlastensanierung, da die Mietfläche der Schießanlage als eine Art Warft verbleiben und bei der Sanierung (Bodenaustausch von ca. 80 cm) ausgenommen und die bestehende Erschließung des Vereins neu verlegt werden müsste,
- Mindereinnahmen in erheblicher Höhe durch Flächenverlust, da mit Verbleib der Anlage der zu veräußernde Flächenumfang für Wohnbauland reduziert wird.

Darüber hinaus können Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden und die im Bereich der Anlage aufgrund des Gefälles sinnvolle Verortung erforderlicher Retentionsflächen muss anders gelöst werden.

Die von der Verwaltung favorisierte Lösung ist die Mitnutzung der Anlage des Schützenvereins in Kücknitz; die beiden Vereine verbindet bereits eine langjährige Kooperation und die Lösung ist am wirtschaftlichsten.

Die Stadt könnte durch eine finanzielle Unterstützung, z. B. für aufgrund der Mehrnutzung erforderliche Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen, die beiden Vereine bei der Kooperation bestärken. Dieser Lösung einer Doppelnutzung sind die Vor- und Nachteile eines Neubaus gegenüberzustellen.

Ein Neubau wäre z. B. im Bereich Speckmoor planungsrechtlich zulässig. Hierbei kommen jedoch für die technische Erschließung, den Neubau der Vereinsräumlichkeiten und vor allem der Schießanlage erhebliche Kosten auf den Verein bzw. die Stadt zu.

Der Vorteil hierbei wäre, dass beide Vereine frei und ohne Abstimmungserfordernisse für sich agieren können.

¹ Auf Grundlage eines städtischen Gutachtens sind bereits zu sanierende Bleibelastungen durch Munitionseintrag festgestellt worden. Siehe auch Pkt. 4.

² Hierzu wurde ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis ist ein Erhalt der Schießanlage nur möglich, wenn die bisher genehmigte Nutzung von Kleinkaliberpistolen untersagt wird. Zudem muss für die weitere Nutzung von Kleinkalibergewehren entweder eine lärmtechnische Abschirmung der Schießanlage über bauliche Maßnahmen erfolgen oder die geplante Wohnbebauung darf keine schutzbedürftigen Räume zur Schießanlage hin ausrichten.

4. Vorliegende Gutachten:

Es sind bereits umfangreiche Altlastenuntersuchungen erfolgt. Flächendeckend auf der jetzigen Platzfläche sind Altlasten vorhanden, die aus Trümmerschutttablagerungen aus dem Zweiten Weltkrieg resultieren. Im Bereich der Schießanlage bestehen zudem erhöhte Blei-gehalte aufgrund der Munitionseinträge. Auch auf den Erweiterungsflächen der Kleingarten-anlage sind vereinzelt leichte Überschreitungen von Prüfwerten zu verzeichnen.

Für eine Entwicklung der Flächen zu Wohnen ist der Boden in einer Mächtigkeit von ca. 80 cm auszutauschen. Im Bereich der Schießanlage ist eine Sanierung der bleihaltigen Bo-deneinträge erforderlich.

Das Entwässerungsgutachten vermittelt, dass ca. 5.000 qm Fläche für Regenwasserrückhal-tung/-versickerung benötigt werden. Aufgrund des Gefälles und der Lage der Medebek als eingeschränkte Vorflut sind die Retentionsflächen zum Wald hin zu orientieren. Die Anforde-rung fließt als Vorgabe in den städtebaulichen Entwurf ein.

Im Anschluss an das Waldgebiet Lauerholz ist sukzessiv Jungwald auf dem Volksfestplatzes entstanden. Es ist noch zu prüfen, ob eine Doppelnutzung dieser Flächen als Retentionsflä-chen (Multifunktionsflächen) möglich ist.

5. Ausblick:

Aufbauend auf der abschließenden Standortentscheidung für die Schießanlage sowie den Ergebnissen der Gutachten wird ein neuer Aufstellungsbeschluss mit Vorgaben zum Woh-nungsmix für eine Konzeptvergabe dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für diese werden Eckpunkte für den städtebaulichen Entwurf, das Maß der Nutzung sowie die Mischung des Wohnungsangebots vorgegeben. Unter anderem wird ein Mindestanteil von 30 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau festgelegt.

Bei der Vergabeentscheidung wird die Qualität der eingereichten Konzepte mit Schwerpunkt gewichtet, um dem Auftrag der Bürgerschaft zur Qualitätssicherung der Wohnreviere Rech-nung zu tragen.

Die Entscheidung zum Umgang mit dem Schützenverein ist bis Ende 2020 zu treffen, damit das Verfahren Anfang 2021 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden kann. Nach Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit den definierten Zielen und Eck-punkten erfolgt die Konzeptausschreibung.

Auf Grundlage des Zuschlags mit seinem städtebaulichen Konzept werden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Bau-gesetzbuch durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen.

Anlagen:

- 1 - Übersichtsplan zum ersten Aufstellungsbeschluss
- 2 - Übersichtsplan zum erweiterten Geltungsbereich

Senatorin Joanna Hagen