
Bebauungsplan 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemelige Stadtgärtnerei –

Auftaktgespräch am 13.01.2016, Mühlendamm 12, i-Punkt, 10:00 Uhr

Teilnehmer:

[REDACTED]	3.370
[REDACTED]	3.390.2
[REDACTED]	3.390.3
[REDACTED]	3.390.3
[REDACTED]	3.700
[REDACTED]	4.041.2
[REDACTED]	4.401.1
[REDACTED]	4.491.2
[REDACTED]	5.610.2
[REDACTED]	5.610.4
[REDACTED]	5.660.1
[REDACTED]	5.660.1-2
[REDACTED]	5.660.1-4
[REDACTED]	5.660.2-1
[REDACTED]	5.660.5
[REDACTED]	5.660.5-1
[REDACTED]	KWL
[REDACTED]	KWL

Ergebnis:

Boden / Altlasten / Abfall

- Altlastenverdacht durch Einsatz von Pestiziden durch Gärtneereinutzung
→ Untersuchung erforderlich
- der Boden weist einen hohen Lehmantel auf

Wasser / Ver- und Entsorgung

- aufgrund der Bodenverhältnisse (s.o.) könnte Versickerung problematisch sein
→ Hydrogeologisches Gutachten erforderlich
- der Umgang mit dem auf den privaten Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser ist zu prüfen:
 - a) Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Friedhofsallee,
 - b) Einleitung in den Fackenburger Landgraben.In beiden Fällen ist eine vorgeschaltete Rückhaltung oder Drosselung erforderlich.
3.700 schlägt eine dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken vor.

- der Umgang mit dem auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswasser ist zu prüfen
- ggf. ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zu prüfen
innerhalb des Plangebietes: Regenrückhaltebecken schmälert die Anzahl der Baugrundstücke / außerhalb des Plangebietes: Konflikt mit Landschaftsschutzgebiet
- das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Friedhofsallee eingeleitet
-- Da das Plangebiet relativ eben ist können die Leitungswege nicht so lang werden, sonst wird ein Pumpwerk erforderlich -- vor diesem Hintergrund wird ein zweiter Erschließungsstich von der Friedhofsallee in das Gebiet begrüßt, um das Leitungsnetz aufteilen zu können.
- Notwasserwege bei Starkregenfällen berücksichtigen: das Gefälle ist so zu gestalten, dass Wasser nicht in Kellergeschosse oder auf Nachbargrundstücke fließt.
- Von der Anlage von Gartenbrunnen wird abgeraten, da die Grundstücke zu klein sind um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten und aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Friedhof.
- Die künftigen Bewohner / Nutzer sollten aus ökologischen Gesichtspunkten das Regenwasser verwerten (Brauchwassernutzung im Haus, Gartenbewässerung). Hinweis o.Ä. in den Bebauungsplan aufnehmen

Archäologie

- Archäologisches Interessengebiet: nach dem Satzungsbeschluss ist eine Prospektion durchzuführen (Dauer ca. 1 Woche)
die Kosten der Prospektion muss der „Verursacher“ übernehmen, d.h. der Bauträger oder der einzelne Bauherr bzw. die Prospektion wirkt sich kostentechnisch auf die Vermarktung aus.

Feuerwehr

- Anfahrbarkeit der Grundstücke muss gewährleistet sein (*„wo das Entsorgungsfahrzeug durchkommt, kommt i.d.R. auch die Feuerwehr durch“*)
- nach Möglichkeit keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen wie z.B. Bremsschuhe, Bodenwellen vorsehen, da hierdurch kein komfortabler Rettungstransport möglich ist
- wenn eine Befahrbarkeit von Wegen durch Poller o.Ä. unterbunden wird, muss dieses im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt werden
- falls im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken gebaut wird ist zu prüfen, ob dieses auch als Feuerlöschteich nutzbar ist
-- ansonsten prüfen wie die Versorgung mit Löschwasser erfolgen soll (Zisterne)
- ein zweiter Erschließungsstich von der Friedhofsallee in das Gebiet wäre zu begrüßen, da sonst kein zweiter Rettungsweg vorhanden ist

Grünordnung / Landschaftsschutz / Klima

- ein Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fackeburger Landgraben und Tremser Teich“
3.390.2 meldet weiterhin Bedenken wegen der Ausgliederung aus dem LSG an !
Da aus übergeordneten Gründen aber eine Überplanung und Ausgliederung unvermeidbar erscheint, würde die UNB zustimmen, sofern das Schutzgebiet an anderer Stelle erweitert oder an anderer Stelle eine Aufwertung vorgenommen wird
→ das LSG-Änderungsverfahren ist parallel zu den Bauleitplanverfahren durchzuführen
- im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Artenschutzgutachten zu erarbeiten, welches Vögel und Fledermäuse berücksichtigt. Ein Teil der Untersuchung (Winterquartier Fledermäuse, Eulenschlafplätze) ist bis ca. Ende Februar / Anfang März durchzuführen
- eine gute fußläufige Vernetzung innerhalb des Plangebietes, aber auch mit dem Umfeld ist anzustreben:
 - die im ersten Plankonzept angedachten Verbindungen zwischen Plangebiet und Umfeld werden somit begrüßt
 - es sollte eine Verbindung zwischen Friedhofsallee und Fackeburger Landgraben hergestellt werden (Thema „Wanderweg“) – dieser Fuß-/Radweg sollte mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden (Erweiterung Geltungsbereich)
- 4.401: die angestrebte fußläufige Verbindung zwischen Plangebiet und Paul-Gerhardt-Schule ist so weit wie möglich nach Nordwesten zu legen (Nähe Laufbahn), um den angelegten Gehölzaufwuchs auf dem Schulgelände so wenig wie möglich anzutasten
- 3.390.3: innerhalb des Plangebietes fehlen öffentliche Grünstrukturen („querender Grünzug“) – Durchgrünung des Plangebietes könnte als Ausgleich angerechnet werden
660: öffentliches Grün im Gebiet muss angelegt und unterhalten werden – Berücksichtigung bei den Kosten
- die bestehenden Grünstrukturen im Geltungsbereich sind zu berücksichtigen
 - Baumbestand
 - Gehölzstreifen, der das Plangebiet in Nordwest-Südostrichtung durchquert
→ dieser Streifen könnte ggf. in eine innergebietliche Grünverbindung integriert werden
 - Hecke / Knick entlang der Grenze zu den Kleingärten
→ die Hecke sollte nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden, sondern die Pflege in öffentlicher Hand belassen werden
- das „Landschaftsplanerische Konzept Erholung“ ist zu berücksichtigen
- Spielmöglichkeiten: sind ausreichend Spielmöglichkeiten auch für Kleinkinder im Umfeld vorhanden oder ist ein Angebot im Plangebiet vorzusehen ?
(Schulbetrieb an der Paul-Gerhardt-Schule läuft bis 16:00 Uhr)
- Bei der Planung sollte der Klimawandel berücksichtigt werden. Auswirkungen durch Hitzewellen und Starkregenfälle können durch gute Planung gemildert werden. Vom BMU gibt es zudem Fördergelder zur Anpassung an den Klimawandel.

Verkehrliche Erschließung

- die nördliche Einmündung auf die Friedhofsallee stellt aufgrund der Einmündung im Kurvenbereich, des Schwerlastverkehrs auf der Friedhofsallee, der Höhenlage, der parkenden Fahrzeuge entlang der Friedhofsallee etc. eine verkehrlich schwierige Situation dar
 - rechtzeitig Verkehrsplaner einbinden / die Erschließungsplanung beauftragen
- eine zweite Anbindung an die Friedhofsallee ist (zwingend?!) notwendig (auch vor dem Hintergrund einer ggf. langfristigen Erweiterung des Plangebietes im Bereich der heutigen Kleingärten)
 - ggf. Verkehrsuntersuchung erforderlich ?!
- ruhenden Verkehr im Plangebiet bedenken,
 - insb. im Bereich des Geschosswohnungsbaus Lösung suchen
 - Trend in reinen Wohngebieten: Schlüssel von 1,5
 - Müllentsorgung darf nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden
 - zugeparkte Wege mindern die Qualität des Gebietes und den Straßenraumeindruck
- 660: Die "Form bzw. das Konstrukt" der geplanten Realisierung und Abwicklung des Projektes ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt darzulegen bzw. festzulegen. Es sollte allgemein vor jedem Projektstart Klarheit darüber bestehen, wer als Investor fungiert, wer (demnach) die Erschließungsanlagen herstellt und die Kosten der HL übernimmt.

Bebauungskonzept

- 610.0: der Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern ist zu erhöhen

25.01.2016

610.2 / Bi

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 18. Januar 2016 10:25
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Neubaugebiet Friedhofsallee

Sehr geehrte [REDACTED]

weil uns das Thema Wasser bei Neubaugebieten so wichtig ist, sind wir zu zweit erschienen, trotzdem haben wir noch einiges vergessen:

1. Notwasserwege bei Starkregenfällen: das Gefälle sollte so gestaltet werden, dass das Wasser nicht in die nächste Tiefgarage oder den Kindergarten rauscht. Hausbesitzer müssen den Architekten konsultieren, damit es nicht in die Kellerfenster läuft.
2. Wir werden in dem Gebiet von Gartenbrunnen abraten a) weil die Grundstücke zu klein sind um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten und b) Stichwort "Ahnenbrühe" d.h. eine Belastung des Grundwassers durch den Friedhof.
3. Aus ökologischen Gesichtspunkten sollte versucht werden die Hausbesitzer zur Verwertung des Regenwassers anzuhalten. Ich weiß nicht, ob es vorgeschrieben werden kann, Regenwasser als Brauchwasser im Haus zu verwenden, oder für die Gartenbewässerung zu speichern.
4. Das Löschwasserbecken für die Feuerwehr sollte nicht vergessen werden, als Teich oder Zisterne.

Bei der Planung sollte der Klimawandel berücksichtigt werden, Hitzewellen und Starkregenfälle sind zu erwarten und die Auswirkungen können durch gute Planung gemildert werden. Und nebenbei, es gibt Fördergelder vom BMU zur Anpassung an den Klimawandel.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

als untere Wasserbehörde

3.390 - Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz /

Verwaltungszentrum Mühlentor (VZM)

Kronsfordter Allee 2-6

23560 Lübeck

Tel. persönlich: (0451) [REDACTED]

Fax: (0451) 122 39 90

E-Mail persönlich: [REDACTED]

E-Mail funktional: unv@luebeck.de

Internet: www.luebeck.de

Servicezeiten des Bereiches Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz:

Mo. und Di. 8:00 bis 14:00 Uhr, Do. 8:00 bis 16:00 Uhr und Fr. 8:00 - 12:00 Uhr

E-Mails der Hansestadt Lübeck haben keine rechtsverbindliche Wirkung. Ebenso können gegenüber der Hansestadt Lübeck per E-Mail keine rechtswirksamen Erklärungen abgegeben werden. Dies gilt auch dann, wenn mit der Hansestadt Lübeck bereits ein Informationsaustausch per E-Mail erfolgt ist. Vorsorglich möchten wir Sie aus Sicherheitsgründen ergänzend bitten, Unterlagen mit sensiblen personenbezogenen Daten oder vertraulichen Informationen stets per Post in einem verschlossenen Umschlag oder persönlich zu übermitteln.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 1. März 2016 15:11
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei
[REDACTED]

hier meine Ergänzungen zum Protokoll. Entschuldige nochmal die lange Wartezeit. Wir waren zwischendurch mit anderen dringlichen Vorgängen beschäftigt.

zu Wasser/Ver-und Entsorgung:

Regenrückhaltebecken: 390.2: Notwendige Entwässerungs- oder Rückhaltemaßnahmen sind im B-Plangebiet unterzubringen, nicht auf neuen Flächen außerhalb.

zu Grünordnung/Landschaftsschutz/Klima:

zu 1. Spiegelstrich:

Erweiterung/Aufwertung des LSG: Stadtgrün wies darauf hin, dass die Friedhofsplanung in Etappen die Auflösung großer Friedhofsbereiche vorsehe. Hierfür würde ein Konzept erarbeitet. Diese mittelfristig als aufgegebenen Flächen könnten als LSG ausgewiesen werden.

Das LSG-Änderungsverfahren müsste parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, damit sie gleichzeitig zum Abschluss kommen.

zu 3. Spiegelstrich:

Wanderwegverbindung: Der Fuß/Radweg sollte innerhalb des B-Plangebietes zusammen mit Begleitgrün als Grünstreifen ausgewiesen werden.

zu 5. Spiegelstrich - 3.390.3: es fehlen öffentliche Grünstrukturen. Nicht entscheidend, aber hab ich (3.390.2) das nicht gesagt, weil mein Thema? Meine Stellungnahme war: Das B-Plangebiet sollte im Innern Grünflächen aufweisen. Von der Friedhofsallee aus sollte ein Grünzug durch das Gebiet mit Fortsetzung im o.g. Weg geplant werden. Diese könnten zumindest z.T. Ausgleichsfunktion übernehmen

zu 6. Spiegelstrich:

zu berücksichtigende Grünstrukturen:

- Ergänzung: ein dichtes Nadelgehölz am östlichen Rand
- Die Grundstücke sollten nach außen hin eine klare Strukturabgrenzung erhalten.

Ferner:

Die Flächen und Strukturen für die naturschutzrechtliche Kompensation sind noch nicht dargestellt.

Bitte gerne rückmelden bei Unklarheiten oder Bauchschmerzen mit den Bemerkungen.

Schönen Gruß
[REDACTED]