



Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Beurteilung der vorliegenden städtebaulichen Konzepte für die Fläche des ehemaligen Schlachthofes (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.11.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Im Bauausschuss am 05.10.15 wurde das überarbeitete Konzept eines Investors zur Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zwischen der Schwartauer Allee und der Katharinenstraße vorgestellt und hierzu mündlich eine Einschätzung seitens der Verwaltung abgegeben. Darüber hinaus liegt der Verwaltung ein Schreiben der COOP- eG aus Kiel vor (September 2015), das als interessierter Einzelhandels-Betreiber einen Alternativvorschlag mit geringer dimensionierten Einzelhandelsflächen beinhaltet. Beide Konzeptvorschläge sehen an dem Standort neben Einzelhandel eine Wohnnutzung mit Grünzug zur Reaktivierung der Brachfläche vor. Die Verwaltung wurde aufgefordert eine schriftliche Stellungnahme zur Beurteilung der vorgelegten Konzepte abzugeben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

Ja
 Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch diesen Bericht nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:
siehe Anlage 1

Anlagen :

Anlage 1: Beurteilung der vorliegenden städtebaulichen Konzepte für die Fläche des ehemaligen Schlachthofes

Senator F. - P. Boden

Beurteilung der vorliegenden städtebaulichen Konzepte für die Fläche des ehemaligen Schlachthofes

Im Bauausschuss am 05.10.15 wurde das überarbeitete Konzept des Investors Thorsten Schultze zur Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zwischen der Schwartauer Allee und der Katharinenstraße vorgestellt und hierzu mündlich eine Einschätzung seitens der Verwaltung abgegeben. Darüber hinaus liegt der Verwaltung ein Schreiben der COOP- eG aus Kiel vor (September 2015), die als interessierter Einzelhandels-Betreiber einen Alternativvorschlag mit geringer dimensionierten Einzelhandelsflächen beinhaltet. Beide Konzeptvorschläge sehen an dem Standort neben Einzelhandel eine Wohnnutzung mit Grünzug zur Reaktivierung der Brachfläche vor.

Der Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck hat bereits im Jahr 2005 eigene Bebauungs- und Nutzungsziele für das Gelände des ehemaligen Schlachthofs einschließlich der benachbarten Fläche von Nordfrost entwickelt. Städtebauliches Ziel dieser Konzeption ist eine Mischung aus Wohnen und Büros. Alternativ hierzu sind mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen zur Bahn orientiert vorgesehen. Als Einzelhandelsstandort wird der vorhandene integriert gelegene Nahversorger an der Schwartauer Allee favorisiert, jedoch mit einem größeren Baufeld, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist weiterhin die Schaffung eines Naherholungsangebotes sowie eine verbindende Grünfläche, welche über die Schwartauer Allee direkt an den Warendorplatz anknüpft.

Die vorliegenden Konzepte weichen bezogen auf Größe und Lage der Einzelhandelsnutzung sowie dem Anteil an Wohnnutzungen zum Teil erheblich von dieser städtebaulichen Zielvorstellung ab, weswegen diese Themen die Schwerpunkte der weiteren Ausarbeitung bilden.

Das städtebauliche Konzept von Herrn Schultze greift im Hinblick auf die Anordnung der geplanten Wohnbauflächen und des begleitenden Grünzuges die städtebauliche Zielvorstellung in geeigneter Weise auf. Das Konzept sieht aber nur auf rund ein Drittel der ca. 3,1 ha großen Fläche Wohnnutzungen vor. In Abhängigkeit der Wohnungsgrößen resultieren daraus laut Konzept ca. 130 Wohneinheiten, wobei knapp die Hälfte als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden sollen. Die für die Flächengröße hohe Anzahl an Wohneinheiten ergibt sich über die verdichtete Bauweise und den hohen Anteil an Kleinstwohnungen für Singles und Senioren. Rund zwei Drittel der Fläche soll der Verbrauchermarkt inklusive Stellplatzanlage einnehmen.

Bei dem vorgelegten Alternativvorschlag von der COOP- eG handelt es sich eher um ein grobes Strukturkonzept, welches im Rahmen einer weiteren Ausarbeitung nach städtebaulichen Gesichtspunkten optimiert werden müsste. Es liegt keine Aussage zur Anzahl der Wohneinheiten vor. Nur die Größe und räumliche Lage der Einzelhandelsnutzung sind klar definiert.

Vorhaben Investor Schultze / Kaufland

Betriebstypen	Verkaufsfläche
Verbrauchermarkt	3.000 m ² VK
Getränkemarkt	600 m ² VK
weitere Ladeneinheiten	200 m ² VK
Insgesamt	3.800 m² VK*

* davon 120 m² VK zentrenrelevante Randsortimente

Vorschlag: Betreiber COOP

Betriebstypen	Verkaufsfläche
Verbrauchermarkt	1.500 m ² VK
Drogeriemarkt	600 m ² VK
Insgesamt	2.100 m² VK*

* Größe des zentrenrelevanten Randsortiments nicht bekannt

Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Anfang 2011 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) beschlossen. In diesem Konzept sind die zentralen Versorgungsbereiche unterteilt in Stadtteilzentren- und Nahversorgungszentren festgelegt.

Zwischen den Stadtteilzentren Schwartauer Landstraße und Östliche Ziegelstraße stellt das Zentrenkonzept im Bereich St Lorenz Nord – Schwartauer Allee auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ein weiteres mögliches Nahversorgungszentrum als zu prüfen dar. Nach Leitsatz 1 des Zentrenkonzeptes darf die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches nicht durch überdimensionierte Ansiedlungen in übergeordneten oder benachbarten gleichrangigen oder niedrigeren Zentren gefährdet werden (Beeinträchtigung). Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen und die Art der angebotenen Sortimente müssen der Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet) der jeweiligen Zentrenart entsprechen. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ist zu berücksichtigen. Die wohnungsnahe Grundversorgung eines Haushaltes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m mindestens ein Lebensmittelmarkt mit einem breiten Grundangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden ist (städtebauliche Integration). Nach Leitsatz 3 sind die zentrenrelevanten Randsortimente bei Lebensmittelmärkten auch in Nahversorgungszentren auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 qm der Verkaufsfläche zu begrenzen. Aus den Leitsätzen 1 und 3 des Zentrenkonzeptes ergeben sich somit folgende Kriterien zur Beurteilung der Vorhaben:

- Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion des potentiellen Nahversorgungszentrums (Einzugsgebiet)
- Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche (Beeinträchtigung)
- wohnortnahe Grundversorgung (städtebauliche Integration)
- Größe des zentrenrelevanten Randsortiments

Beurteilung Vorhaben Investor Schultze mit Kaufland-Verbrauchermarkt

Zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Konzeptes wurde ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten von der CIMA hinzugezogen. Nahversorgungszentren übernehmen laut Zentrenkonzept eine Versorgungsfunktion auf Bezirks- oder Quartiersebene. Mit einer Verkaufsfläche von 3.128 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente verfügt das Vorhaben über ein Einzugsgebiet, welches erheblich über die Bezirks- und Quartiersebene hinausgeht (vgl. CIMA 2015: S.16-18). Das Vorhaben entspricht somit nicht der Versorgungsfunktion eines üblichen Nahversorgungszentrums.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Stadtteilzentrum St. Lorenz Nord- Schwartauer Landstraße mit ca. 13 % Umsatzumverteilungen am stärksten betroffen wäre (vgl. CIMA 2015: S. 44). Nach Auffassung des Gutachters wird es aber nicht zu mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Das Vorhaben wäre somit rechtlich umsetzbar, reizt aber den gegebenen planungsrechtlich Spielraum, welcher der Abwägung unterliegt, bis zum Maximum aus. Beeinträchtigungen der umliegenden Zentren sind nicht auszuschließen. Der städtebaulich integriert gelegene Nahversorger an der Schwartauer Allee würde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit schließen müssen, was eine Verschlechterung der wohnortnahen Grundversorgung bedeuten würde.

Im Vergleich zum bestehenden Nahversorger Ecke Schwartauer Allee / Matthäistraße liegt bei dem ehemaligen Schlachthofgelände laut Gutachten „städtebaulich keine ideale Einbindung vor, da der Standort in Randlage zur direkt südwestlich anschließenden verdichteten Wohnbebauung situiert ist, während sich östlich und nördlich gewerblich genutzte Bereiche anschließen.“ (vgl. CIMA 2015: S. 53)

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente bewegt sich im Rahmen des Leitsatzes 3.

Zusammenfassung der Kriterien:

Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion des potentiellen Nahversorgungszentrum (Einzugsgebiet)	-
Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche (Beeinträchtigung)	o
Wohnortnahe Grundversorgung (städtebauliche Integration)	o
Größe des zentrenrelevanten Randsortiments	+

Die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept ist nicht gegeben, da das Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung einen Einzugsbereich hat, welcher nicht dem Charakter eines Nahversorgungszentrums entspricht.

Beurteilung Vorschlag: COOP

Für den Vorschlag der COOP liegt kein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten vor. Da das Vorhaben aber über eine vergleichbare Sortimentstruktur verfügt, können die Ergebnisse des vorhandenen städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens zum Vorhaben Schultze (Kaufland) zur Beurteilung herangezogen werden. Aufgrund der geringeren Dimensionierung der Verkaufsfläche kann sowohl eine Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion des potentiellen Nahversorgungszentrums, als auch die Verträglichkeit mit den anderen zentralen Versorgungsbereichen bescheinigt werden. Eine abschließende Beurteilung dieser Kriterien könnte nur auf Grundlage eines eigenständigen Gutachtens geleistet werden. Der bestehende integrierte gelegene Nahversorger wird voraussichtlich auch durch dieses Vorhaben schließen müssen.

Der Standort ist ebenfalls von seiner Lage im Sinne der Kriterien des Zentrenkonzeptes nicht gut integriert und ist daher analog zu dem Vorhaben Schultze / Kaufland zu bewerten. Aussagen zum zentrenrelevanten Randsortiment liegen nicht vor.

Zusammenfassung der Kriterien:

Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion des potentiellen Nahversorgungszentrum (Einzugsgebiet)	+ / o
Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche (Beeinträchtigung)	+ / o
Wohnortnahe Grundversorgung (städtebauliche Integration)	o
Größe zentrenrelevanten Randsortiments	—

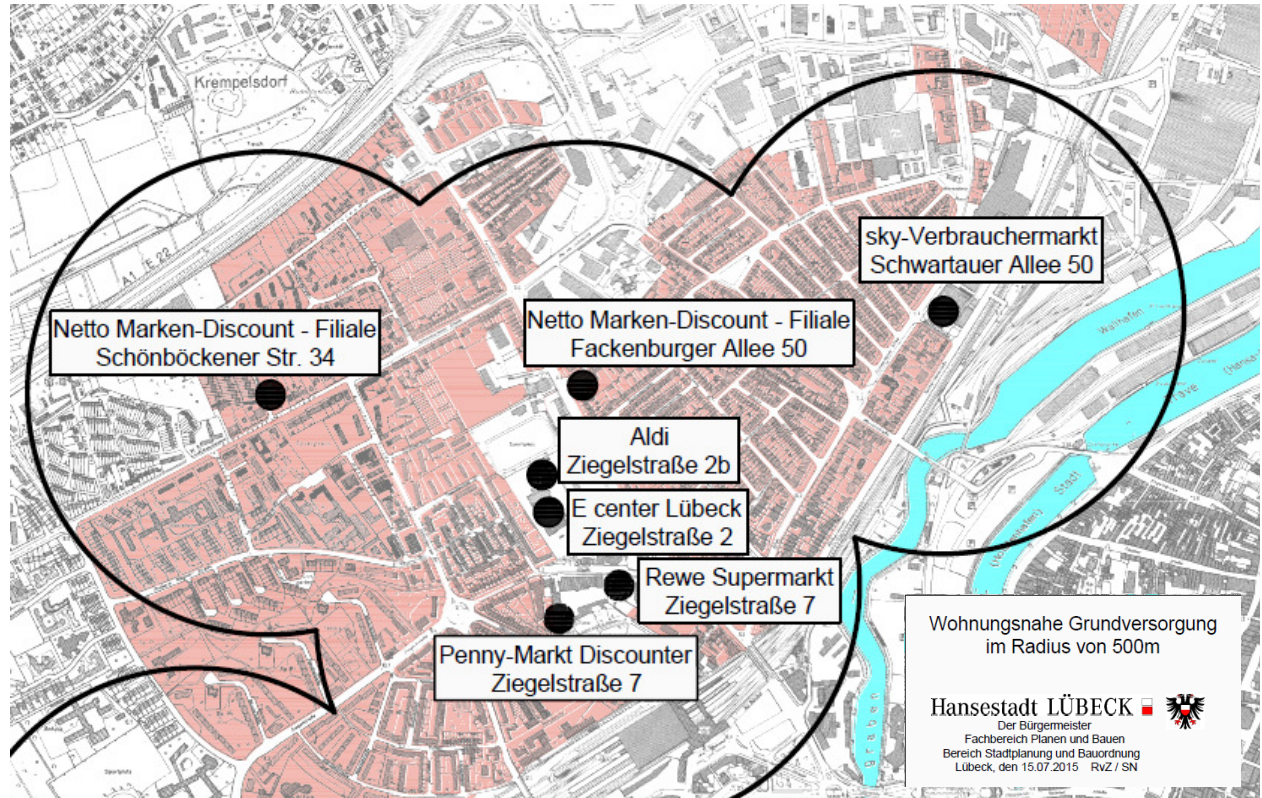
Die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept würde voraussichtlich eingeschränkt vorliegen.

Lebensmittelmarkt an der Lohmühle (Schreiben der Initiative Broilingplatz vom 18.08.2015 an Bauausschuss und Fraktionen der Bürgerschaft)

Im Kontext mit der Einzelhandelsentwicklung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ist auch der Standort Lohmühle zu betrachten. An dem nicht integrierten sonstigen Sonderstandort Lohmühle haben zwei Lebensmittelmärkte (Aldi/Edeka) geschlossen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Entwicklungen am sonstigen Sonderstandort Lohmühle im Einklang mit den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes stehen. Zur Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zukünftig

ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten (wohnrtnahen) Standorten angesiedelt werden. An städtebaulich nicht integrierten Standorten soll er grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch das Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße und dem bestehenden Nahversorger an der Ecke Schwartauer Allee / Matthäistraße wird die wohnortnahe Grundversorgung, des südlich an die Lohmühle angrenzenden Wohngebietes, gewährleistet (siehe Abb.1). Insbesondere der letztgenannte Standort ist fußläufig auch vom Broilingplatz gut zu erreichen.

Abb. 1: Bestand Lebensmittelmärkte



Eine erneute Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem Standort Lohmühle (im Schreiben der Initiative genannt die Lohmühle 84) würde das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche mit den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zu stärken, konterkarieren.

Fazit/ Empfehlung

Ausdrücklich positiv zu werten ist, dass durch die Umsetzung der vorgelegten Konzepte der städtebauliche Missstand auf dem brachliegenden Schlachthofgelände kurzfristig bzw. mittelfristig behoben werden könnte. Es liegt jedoch keine Erforderlichkeit vor, ein neues Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen Schlachthofgelände oder die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem Standort Lohmühle zu ermöglichen. Wie die Abbildung 1 verdeutlicht, ist die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Wohngebieten gewährleistet.

Nach Abwägung der zu erwartenden Vor- und Nachteile einer entsprechenden Entwicklung ist das Vorhaben Schultze / Kaufland aufgrund der Dimensionierung des Einzelhandels in der vorliegenden Konzeption abzulehnen. Der Vorschlag der COOP ist zwar mit dem Zentrenkonzept vereinbar, aufgrund der begrenzten städtebaulichen Integration der Einzelhandelsbetriebe kann das Konzept ebenfalls nicht uneingeschränkt befürwortet werden.

Im Sinne einer langfristigen nachhaltigen Stadtentwicklung ist es erforderlich bei Aufgabe einer Nutzung eine bedarfsgerechte Nachnutzung anzustreben. Seit der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Schlachthofs hat sich die Nachfrage nach Wohnraum erheblich verändert.

Die Abteilung Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck hat die aktuelle Haushaltsprognose 2015 -2030 vorgelegt und eine Zunahme der Haushalte bis in das Jahr 2025 prognostiziert. Aus dieser Haushaltsprognose lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von rd. 4.000 Wohneinheiten ableiten. Wie bereits das Konzept Lübeck 2030 aufzeigt, sind die Flächen für den Wohnungsbau in städtebaulich integrierten Lagen begrenzt. Die ehemalige Schlachthoffläche bildet aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie zu den bestehenden sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen einen optimalen Standort für einen Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung. Durch die vorliegenden Konzepte wird dieses Potential aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme der Einzelhandelsnutzung nicht ausgeschöpft.

Aufgrund des hohen zusätzlichen Bedarfs an Wohnraum empfiehlt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung den ehemaligen Schlachthof ausschließlich als Wohnstandort mit Grünzug zu entwickeln. Durch die zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes (s.o.) kann die wohnortnahe Grundversorgung langfristig gewährleistet werden. Es könnte die derzeitige hohe Nachfrage nach Wohnungsneubau als große Chance genutzt werden, auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ein städtebauliches Gesamtkonzept umzusetzen, welches die umliegenden Grundstücke, perspektivisch einschließlich der Fläche Nordfrost, mit einbezieht.