



Lübeck, 10.04.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße - Aufstellungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.04.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.05.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das im Stadtteil St. Lorenz gelegene und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ wird der Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Ergänzung zu den vorhandenen Dienstleistungsnutzungen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, der vorrangig der Nahversorgung für das südlich angrenzende Wohnquartier dient.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- Ja
- Nein

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

- Nein
- Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator Sven Schindler

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße –

1 Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 04.32.00 umfasst das Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ (Flurstück 68/40 aus Flur 4 der Gemarkung St. Lorenz) einschließlich Teilen der nördlich anschließenden Straße Bei der Lohmühle und hat eine Größe von insgesamt 1,58 ha. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Lohmühle, dessen Nutzungsstruktur maßgeblich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten geprägt ist.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO/2016/03449 und VO/2016/03448) sollen auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Darüber hinaus soll der geplante Lebensmittelmarkt weiterhin durch die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Dienstleistungsnutzungen (siehe 2.1) ergänzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Nahversorgers zu schaffen, hat der Bauausschuss am 15.02.2016 der Bürgerschaft mehrheitlich empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen (Auftrag an die Verwaltung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da ein Lebensmittelmarkt nach geltendem Planungsrecht (siehe 2.4) nicht zugelassen werden kann.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, da das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und da weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass u.a. aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes und des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Jedoch besteht aufgrund der geplanten Größe der Verkaufsfläche (1.200 m²) die Pflicht zur Durchführung einer überschlägigen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (Vorprüfung des Einzelfalls).

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, sollen die frühzeitigen Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, da eventuell betroffene Einzelhandelsbetriebe und Nachbargemeinden Gelegenheit erhalten sollen, frühzeitig ihre Interessen in das Aufstellungsverfahren einzubringen. Im Gegenzug wird zur Verfahrensbeschleunigung eine parallele Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt.

2 Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Grundstück ist derzeit mit gewerblich genutzten Gebäuden und Stellplätzen vollständig bebaut. Während die unmittelbar parallel an die Straße „Bei der Lohmühle“ angrenzenden Gebäude durch eine Systemgastronomie, eine Filiale der Sparkasse zu Lübeck, Arztpraxen und Büros genutzt werden, wird das im südlichen Bereich des Grundstückes gelegene Gebäude durch ein Fitnessstudio und Lagerräume genutzt bzw. steht in Teilen leer.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden über die Straße „Bei der Lohmühle“. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, durch den eine Verbindung zu dem Wohnquartier Broilingplatz hergestellt wird. Der Fußweg verläuft durch eine im Bebauungsplan 05.36.04 festgesetzte öffentliche Parkanlage.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltepunkte im Bereich der Straße „Bei der Lohmühle“ durch den ÖPNV erschlossen.

2.2 Natur und Umwelt

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind heute bereits nahezu vollflächig versiegelt. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einzelne Rasenflächen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ befindet sich in Privatbesitz; die angrenzenden Verkehrsflächen sind in städtischem Eigentum.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bisher zwei Bebauungspläne. Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die der einfache Bebauungsplan 04.36.06 festsetzt, gelten in dem durch die Planung betroffenen Bereich außerdem die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 04.36.04. Der bisher geltende Bebauungsplan 04.36.06 setzt das Plangebiet zusammen mit den angrenzenden Grundstücken als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 11 BauNVO fest. Aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches schließt der Bebauungsplan für das Sondergebiet die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aus bzw. lässt ausschließlich solche mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten und sonstige Gewerbebetriebe zu. Insofern stehen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans 04.36.00 im Einklang mit den Zielen des zeitlich später erstellten Zentrenkonzeptes (siehe 3.3).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck als Teil einer „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe“ dargestellt.

Infolge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck von 1998 das komplette Gewerbegebiet „Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße“ in „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geändert. Ziel des Änderungsverfahrens war es, nichtzentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Bau- und Möbelmärkte auf städtebaulich nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet zu lenken.

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan stellt für die Flächen im Plangebiet keine Maßnahmen dar.

Nördlich des Plangebietes verläuft der übergeordnete Grünzug Lohmühle und Struckbachtal. Für die Bewohner des mit Grünflächen unterversorgten Wohnquartiers St. Lorenz Nord / Brolingplatz stellt das Grundstück Lohmühle 84 zusammen mit dem südlich anschließenden Fußweg zur Kerckring- und Westhofstraße und der nördlich anschließenden Straße An der Hansehalle die kürzeste Verbindung zu diesem siedlungsnahen Grünzug dar.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß dem im Jahre 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept¹ (Zentrenkonzept) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 innerhalb eines „Sonstigen Sonderstandortes“.

Gemäß Leitsatz 5 des Zentrenkonzeptes sollen an diesen Sonderstandorten nur Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente können allenfalls als untergeordnete Randsortimente angeboten werden.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes künftig ausschließlich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Abweichend hiervon ermöglicht Leitsatz 4 jedoch in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise auch die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wenn dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser (nah)versorgt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage zum südlich angrenzenden Wohngebiet St. Lorenz Nord / Brolingplatz und ist zumindest fußläufig direkt an dieses angebunden. Insofern weist das Plangebiet trotz der Lage in einem Gewerbegebiet eine eingeschränkt integrierte Lage auf, weswegen ein Lebensmittelmarkt für den nordwestlichen Teil des Wohngebietes einen Beitrag zur Nahversorgung leisten kann. Der bestehende Gebäudekomplex „Bei der Lohmühle 84“ bleibt jedoch in seiner baulichen Ausgestaltung weitestgehend auf den überörtlichen autoaffinen Kunden ausgerichtet.

¹ Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept, Lübeck 2011

Das Wohngebiet St. Lorenz Nord / Brolingplatz weist gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Nahversorger an der Schwartauer Allee, der Fackenburger Allee und im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, sodass die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes nicht im Einklang mit den Leitsätzen des Zentrenkonzeptes steht.

Im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04.41.00 - Schwartauer Allee/Katharinenstraße - wurde in einem städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten die Ansiedlung eines Nahversorgers mit 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort "Bei der Lohmühle 84" kumulativ mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit insgesamt 3.800 m² Verkaufsfläche auf der Fläche des ehemaligen Seegrenzschlachthofes begutachtet. Im Ergebnis verdeutlicht die 2016 durchgeführte Verträglichkeitsanalyse² die Abhängigkeiten der verschiedenen geplanten Vorhaben sowie das ohnehin schon vorhandene dichte Nahversorgungsangebot in St. Lorenz Nord. Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Schluss, dass negative städtebauliche Folgewirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden können, wenn beide Planungen mit den vorgesehenen Verkaufsflächen umgesetzt werden.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO/2016/03449 und VO/2016/03448) sollen auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, der vorrangig der Nahversorgung für das südlich angrenzende Wohnquartier dient. Darüber hinaus soll der geplante Lebensmittelmarkt weiterhin durch die auf dem Grundstück bereits bestehenden Nutzungen, einem Fitnessstudio, der Bankfiliale mit Büronutzung, Arztpraxen sowie dem bestehenden Schnellrestaurant ergänzt werden.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ im Sinne des § 11 BauNVO sollen künftig die bisher an diesem Standort unzulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste auf einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zugelassen werden.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören nach der Lübecker Sortimentsliste:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Gemäß Leitsatz 4 des Zentrenkonzeptes soll das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.200 m² trägt vor allem der prioritären Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes für Teile des angrenzenden Wohngebietes Rechnung. Darüber hinaus ist eine größere Verkaufsfläche für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an dieser Stelle insbesondere auch deshalb nicht vertretbar, weil im Zusammenhang mit dem auf dem ehemaligen

² Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatungen mbH: Das Schlachthofareal der Hansestadt Lübeck. Verträglichkeitsanalyse für den großflächigen Einzelhandel, Lübeck 2016

Schlachthofgelände vorgesehenen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.800 m² schädliche Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren nicht ausgeschlossen werden können. Andererseits erscheint aber auch eine stärkere Einschränkung der Verkaufsfläche für den auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ geplanten Lebensmittelmarkt auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (d.h. auf max. 800 m²) unter Berücksichtigung heutiger Betriebsstrukturen kaum noch marktfähig. Insofern stellt die vorgesehene Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.200 m² eine vertretbare Kompromisslösung zwischen wirtschaftlichen Erfordernissen und städtebaulicher Verträglichkeit dar. Dass eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² dabei nicht nur die Ansiedlung von Discountern ermöglicht, sondern auch für sogenannte Vollsortimenter in Betracht kommt, zeigen vorhandene Lebensmittelmärkte an anderer Stelle im Stadtgebiet (z.B. im Wirth-Center an der Ratzeburger Allee).

5 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.

6 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

6.2 Fachgutachten

Für die Beurteilung des auf dem Grundstück „Lohmühle 84“ geplanten Lebensmittelmarktes liegt ein Gutachten zur Zentrenverträglichkeit³ vor, das die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Zusammenwirken mit dem auf dem ehemaligen Schlachthofgelände geplanten Verbrauchermarkt kumulativ betrachtet.

Für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrsfluss auf der Straße Bei der Lohmühle, in der Umgebung befindliche Knotenpunkte sowie sonstige angrenzende Straßenräume ist im weiteren Verfahren ein entsprechendes verkehrstechnisches Gutachten zu erstellen.

Lübeck, den 10.04.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Co

³ Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatungen mbH: Das Schlachthofareal der Hansestadt Lübeck. Verträglichkeitsanalyse für den großflächigen Einzelhandel, Lübeck 2016