



► **Nr. VO/2016/03320**  
**öffentlich**

**Lübeck, 13.01.2016**

## Bericht

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

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

## Anträge VO/2015/03177 und VO/2015/03154 - Ansiedlung eines Nahversorgers süd-östlich der Straße "Bei der Lohmühle" (5.610)

### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium      | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 03.02.2016 | Senat        | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 15.02.2016 | Bauausschuss | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |

### **Anlass:**

In der Bürgerschaftssitzung am 26.11.2015 wurde der Antrag (VO/2015/03177) der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN behandelt, den bestehenden B-Plan 04.30.06 zu ändern, um einen Nahversorger süd-östlich der Straße „Bei der Lohmühle“ anzusiedeln. Ein inhaltlich identischer Antrag wurde in der Einwohnerversammlung am 03.11.2015 beschlossen und ebenfalls in die Bürgerschaftssitzung am 26.11.2015 eingebracht (VO/2015/03154). Beide Anträge wurden an den Bauausschuss zurück verwiesen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

-

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

☐  
☒

Ja

Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch den Bericht nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

☐  
☒  
☐

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒  
☐  
☐

Nein

Ja (Anlage 1)

### **Bericht:**

Der Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Anträgen wie folgt  
Stellung: (siehe Anlage 1)

**Anlagen :**

1. Bericht: Anträge VO/2015/03177 und VO/2015/03154 - Ansiedlung eines Nahversorgers süd-östlich der Straße "Bei der Lohmühle" (5.610)

Senator F. - P. Boden

## **Anträge VO/2015/03177 und VO/2015/03154 - Ansiedlung eines Nahversorgers süd-östlich der Straße "Bei der Lohmühle" (5.610)**

Die Ansiedlung eines Nahversorgers süd-östlich der Straße „Bei der Lohmühle“ auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ setzt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.36.06 – Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße - voraus. Nach dem Bebauungsplan 04.36.06 sind Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gebietes und bis max. 200m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig. Eine Befreiung bezüglich der Art der Nutzung ist auszuschließen, da die Grundzüge der Planung berührt wären.

### Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Die Ansiedlung eines Nahversorgers an dem sonstigen Sonderstandort Lohmühle steht nicht im Einklang mit den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept - beschlossen von der Bürgerschaft im Jahr 2011). Im Sinne des Zentrenkonzeptes handelt es sich bei dem Standort Lohmühle um einen sonstigen Sonderstandort. Zur Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. An städtebaulich nicht integrierten Standorten soll er grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nach Leitsatz 5 dienen die sonstigen Sonderstandorte ausschließlich der Ansiedlung und Erweiterung von Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment.

Nach Leitsatz 4 kann die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aber in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden, wenn dadurch bislang unterversorgte Wohngebiete besser nahversorgt werden und die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Nord-westlich der Straße „Bei der Lohmühle“ haben zwei Lebensmittelmärkte (Aldi/Edeka) geschlossen. Eine Unterversorgung für das südlich angrenzende Wohngebiet um den Brolingplatz ist trotzdem auszuschließen. Durch das Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße und den bestehenden Nahversorger an der Ecke Schwartauer Allee / Matthäistraße wird die wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet (siehe Abb.1). Insbesondere der letztgenannte Standort ist fußläufig vom Brolingplatz gut zu erreichen. Die Querung der Schwartauer Allee ist auch für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität über die bestehende Lichtsignalanlage möglich.

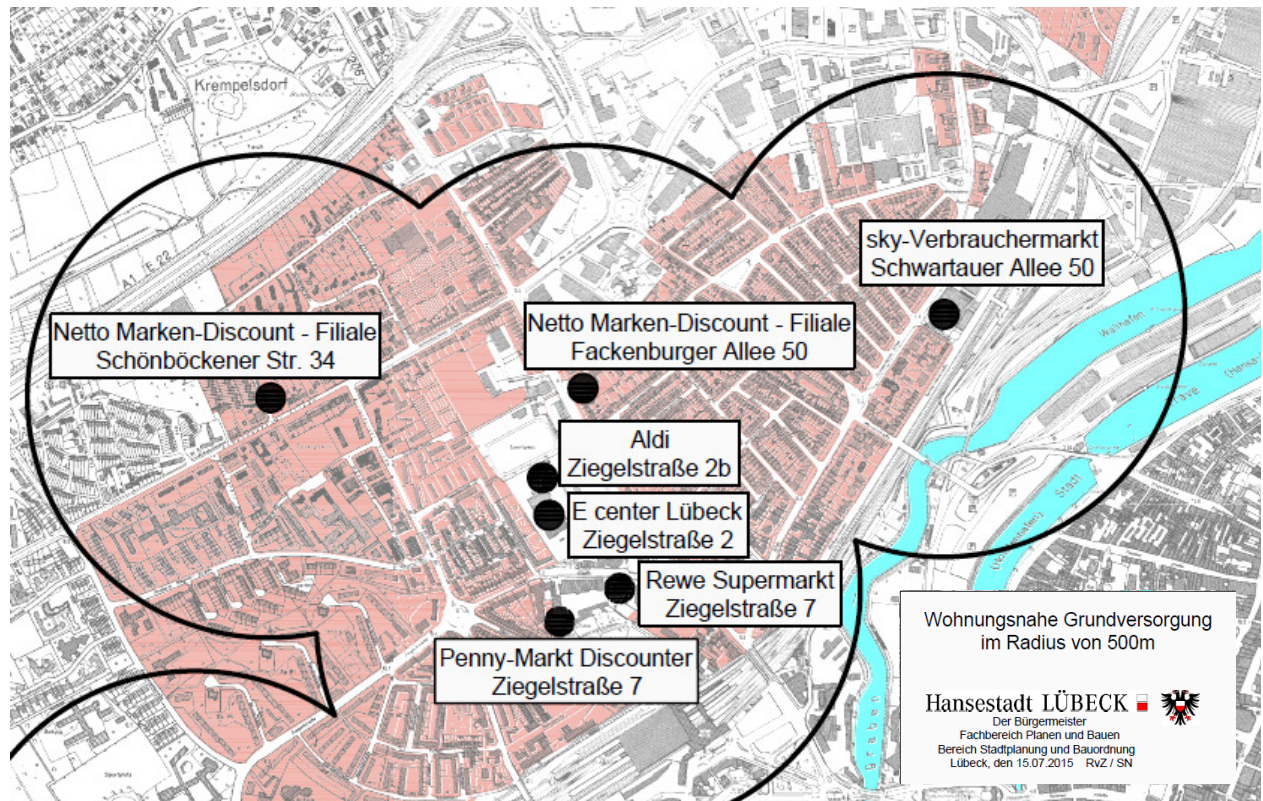
Die zusätzliche Ansiedlung eines Nahversorgers süd-östlich der Straße „Bei der Lohmühle“ ist somit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung nicht erforderlich.

### Verkehr

Das Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ ist über eine Lichtsignalanlage an die Straße „Bei der Lohmühle“ angebunden. Die Straße „Bei der Lohmühle“ dient als Zubringer zur BAB A1 mit der Anschlussstelle „Zentrum“. Aufgrund des Durchgangsverkehrs zur BAB A1 und den verkehrsinduzierenden Nutzungen am Standort Lohmühle besteht in den Stoßzeiten eine erhöhte Verkehrsbelastung. Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung der bestehenden Lichtsignalanlage wurde von dem Gutachterbüro Argus die Ansiedlung von einer Systemgastronomie und Fachmärkten zu Grunde gelegt.

Bei der Ansiedlung eines Nahversorgers ist durchaus mit einem anderen -höheren- Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus Sicht einer langfristigen Verkehrsentwicklungsplanung sind zusätzliche Ansiedlungen, die das Verkehrsgeschehen im Zuge der Straße „Bei der Lohmühle“ negativ beeinflussen (wie eine erhöhte Erschließungsfunktion), zu vermeiden.

Abb1: Bestand Lebensmittelmärkte



### Fazit

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des B-Plan 04.36.06 ist fachlich nicht begründbar, da die Ansiedlung eines Nahversorgers an dem Standort Lohmühle nicht im Einklang mit den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes steht. Die wohnortnahe Grundversorgung ist bereits durch den Nahversorger Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee gewährleistet. Zudem ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee/ Katharinenstraße - in Vorbereitung. Zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung soll die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee bzw. die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem ehemaligen Schlachthofgelände untersucht werden. Zudem sind Ansiedlungen beidseitig der Hauptverkehrsstraße „Bei der Lohmühle“ als wesentlicher Teilabschnitt des städtischen Tangentensystems zu vermeiden, die einen negativen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen haben.