

01 - Büro des Oberbürgermeisters
Frau Schütte

Datum:
06.02.2018

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Die Weichen stellen für mehr günstigen Wohnraum" (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.02.2018, eingegangen am 06.02.2018, 09:56 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	13.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.02.2018, eingegangen am 06.02.2018, 09:56 Uhr

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.02.2018, eingegangen am 06.02.2018, 09:56 Uhr, wird in den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 13,-- €
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- Ja
 - Nein
- Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.02.2018, eingegangen am 06.02.2018, 09:56 Uhr

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

06 - Bauverwaltungsmanagement

Bereich 61 - Stadtplanung

Eingang 06.02.18, 09:56 Uhr Sch



Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Neue Sülze 4 21335 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Herrn Oberbürgermeister Mädge
Rathaus Lüneburg

akt 6/2.

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ulrich Blanck
Fraktionsvorsitzender

Dahlenburger Landstr. 179a
21337 Lüneburg

Tel.: 04131 - 221580
ulrich.blanck@rathaus-aktuell.de

6. Februar 2018

Antrag zur Sitzung des Rates am 15. März 2018

Die Weichen stellen für mehr günstigen Wohnraum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mädge,

hiermit stellt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Ratssitzung am 15. März 2018 folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Leitung/Geschäftsführung von Aldi Nord in Verhandlung zu treten mit dem Ziel, die Standorte von Lüneburger Aldi Nord-Märkten (Gebäude und Parkflächen) daraufhin zu überprüfen, unter welchen Bedingungen auf diesen eine „Berliner Lösung“ (= Parken im U-Geschoß, Markt-Flächen im Erdgeschoß, Wohnungen in mehreren Obergeschossen) realisiert werden kann.

Begründung:

Lüneburg braucht Wohnungen und die Discounter wollen größere Märkte. Aus dieser Bedarfslage kann eine Win-win-Situation werden – auch aus der Perspektive der Discounter, wie dieser Tage Aldi Nord beweist: In Berlin plant Aldi Nord an zunächst 30 Standorten die klassischen Aldi-Eingeschossler durch Hybridbauten zu ersetzen. Über den neuen Aldi-Märkten mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² sollen in mehrgeschossiger Bauweise rund 2.000 Wohnungen entstehen – im Mittel 150 Wohneinheiten über jedem Markt. Gleichzeitig soll ein großer Teil der Stellplätze in halboffenen, eingeschossigen Tiefgaragen unter den Laden- und Wohnflächen verschwinden. Aldi wird dabei 30% Sozialwohnungen bauen, die für 6,50 Euro/m² vermietet werden sollen – verzichtet aber aus prinzipiellen Gründen auf eine öffentliche Förderung. Die übrigen Wohnungen sollen maximal 10 Euro/m² kosten.

Lüneburg hat bei den Wohn-Laden-Hybridbauten bereits vorgelegt. Im Hanseviertel entstanden über dem Rewe sowie dem Alnatura-Markt Wohnungen. Auch im Lucia-Quartier ist auf Initiative der Grünen sowie des Forums Baukultur der Bau von 90 Wohnungen über dem Aldi- sowie Rossmann-Markt vorgesehen. Dieser Ansatz, Nahversorgung und Wohnraumschaffung flächensparend zu integrieren, sollte in Lüneburg grundsätzlich bei allen wohnortnahen Einzelhandelsansiedlungen zur Auflage gemacht werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu richten. Denn die Möglichkeit, Parkflächen/Stellplätze in Tiefgaragen zu verlegen, wurde bei Rewe und Alnatura im Hanseviertel nicht realisiert.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich

Für die Fraktion

Ulrich Blanck

01 R

Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 06.02.2018 zur Ratssitzung am 15.03.2018

„Die Weichen stellen für mehr günstigen Wohnraum“

Die Überbauung von Einzelhandelsmärkten durch Wohnungen stellt auch in Lüneburg keinen neuen Gedanken dar und wird hier seit längerem praktiziert.

Überwiegend wurde diese Bauweise in den 90er-Jahren bei nicht großflächigen Märkten bis 800 m² Verkaufsfläche ausgeführt, bei denen geringere statische Probleme hinsichtlich der Raumtiefe und Spannweiten der Deckenkonstruktion sowie geringere Flächenansprüche an die Gebäudegrundfläche und die zugehörigen Stellplätze bestehen. Die jüngsten Beispiele sind im Bockelsberg-West und Bülows Kamp vorhanden.

Im Hanseviertel ist ebenfalls mit dem REWE-Markt bereits ein zeitgemäßer großflächiger Einzelhandelsmarkt mit 2-geschossiger Überbauung durch Wohnungen entstanden. Der unmittelbar benachbarte Biomarkt ist sogar mit 3 Wohngeschossen überbaut.

Am Schützenplatz steht auf dem ehemaligen Lucia-Gelände die konkrete Planung eines großflächigen Aldi-Marktes mit angrenzendem Drogeriemarkt kurz vor dem Abschluss. Hier ist die Überbauung beider Märkte durch Wohnungen in zusätzlichen 2 bis 3 Geschossen vorgesehen.

Auch für das Postgrundstück an der Sülztorstraße ist nach wie vor die Errichtung eines großflächigen Marktes mit darüber liegenden Wohngeschossen vorgesehen, sobald über die Fläche verfügt werden kann.

Bei allen Verlagerungen, Erneuerungen oder Umbauten von Märkten, wird eine mögliche Überbauung im Vorfeld geprüft. Diese Prüfung beschränkt sich nicht auf Aldi-Standorte.

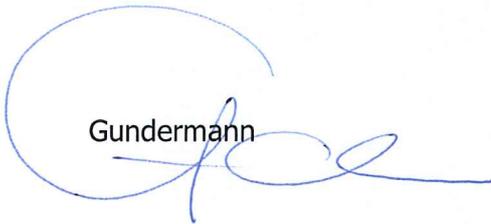
Zu beachten ist dabei zunächst die Eignung bestehender Standorte. Der einfache Umbau oder die Erweiterung bestehender Märkte eröffnet dabei i. d. R. kein Potenzial für eine Aufstockung, da die statischen Voraussetzungen bei der üblichen Marktbauweise nicht gegeben sind.

Bei dem Ersatz eines Marktes durch einen großflächigen Neubau ist in erster Linie die Eignung des Grundstücks zu prüfen: Nicht nur die häufig fast verdoppelte Fläche des Marktes muss Platz finden, auch die dadurch erhöhte Zahl nachzuweisender Stellplätze ist in der Fläche darzustellen. Dazu kommt der Stellplatznachweis für die zusätzlichen Wohngeschosse, der jedoch bei örtlich gegebenen Voraussetzungen durch eine Tiefgarage erbracht werden kann. Da Kundenstellplätze in Tiefgaragen praktisch nicht akzeptiert werden, sind diese oberirdisch anzubieten und damit ein maßgebender Faktor für die Grundstücksgröße. Nicht zuletzt ist auch zu berücksichtigen, ob Emissionen in der Umgebung eine neue Wohnnutzung einschränken – dazu zählen sowohl eigene Parkplätze und Lieferzonen als auch umgebende gewerbliche Nutzungen oder Verkehrswege. Bei entsprechend günstigen Voraussetzungen kann im Einzelfall eine Wohnnutzung über einem Markt angestrebt werden.

Einfacher ist die Schaffung von Wohnraum im Zuge einer vollständigen Verlagerung oder Neueinrichtung eines Marktstandorts. Aber auch hierbei ist ein ausreichend großes Grundstück bereitzustellen und die Umgebungssituation muss gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. Die oben aufgeführten Beispiele Hanseviertel sowie Lucia- und Postgelände zeigen, dass bei geeigneten Voraussetzungen auch neue großflächige Märkte mit Wohnungen in den Obergeschossen geplant und realisiert werden.

In jedem Fall ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Bereits die für zeitgemäße Märkte erforderliche Verkaufsfläche von 1200 bis 1400 m² übersteigt deutlich die Vermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO und erfordert eine bauleitplanerische Absicherung. Hinzu kommt, dass der Betrieb eines Marktes durch Zu-/Abfahrtsverkehr und Anlieferungsvorgänge erhebliche Konflikte mit einer Wohnbebauung auslöst, die sich im Regelfall nur durch vorsorgende Regelungen in einem Bebauungsplan lösen lassen. Einschränkungen der Wohnnutzung sind dabei nicht vermeidbar, wenn die Versorgungsfunktion des Marktes im Rahmen von zeitgemäßen Öffnungszeiten gewährleistet werden soll.

Gundermann

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a cursive 'u' and 'n'.

eing. am 13.03.18 um 12:42
UW

JD



Christliche Demokratische Union
Stadtkoppel 16 - 21337 Lüneburg



Bündnis 90/ Die Grünen
Neue Sülze 4 - 21335 Lüneburg



Freie Demokratische Partei
Konrad-Zuse-Allee 13 - 21337 Lüneburg

rainer.mencke@mencke-naturstein.de
Tel.: 04131 - 52329

Ulrich Blanck
ulrich.blanck@rathaus-aktuell.de
Tel.: 04131 - 221580

Birte Schellmann
birte.schellmann@fdp-lueneburg.de
Tel.: 04131-402314

Oberbürgermeister Mädge
- Rathaus -

21335 Lüneburg

*VI 2. u. 4.
13/3.*

Änderungsantrag zu Top 10.1

13. März 2018

Die Weichen stellen für mehr günstigen Wohnraum

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Leitung/Geschäftsführung von Aldi Nord und den anderen in Lüneburg vertretenen Discontern/Supermärkten in Gespräche zu treten mit dem Ziel, wo es rechtlich möglich ist die Standorte der Lüneburger Märkte (Gebäude und Parkflächen) daraufhin zu überprüfen, unter welchen Bedingungen auf diesen eine „Berliner Lösung“ (= Parken im U-Geschoß, Markt-Flächen im Erdgeschoß, Wohnungen in mehreren Obergeschossen) realisiert werden kann.

Begründung:

Lüneburg braucht Wohnungen und die Discounter wollen größere Märkte. Aus dieser Bedarfslage kann eine Win-win-Situation werden – auch aus der Perspektive der Discounter, wie dieser Tage Aldi Nord beweist: In Berlin plant Aldi Nord an zunächst 30 Standorten die klassischen Aldi-Eingeschossler durch Hybridbauten zu ersetzen. Über den neuen Aldi-Märkten mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² sollen in mehrgeschossiger Bauweise rund 2.000 Wohnungen entstehen – im Mittel 150 Wohneinheiten über jedem Markt. Gleichzeitig soll ein großer Teil der Stellplätze in halboffenen, eingeschossigen Tiefgaragen unter den Laden- und Wohnflächen verschwinden. Aldi wird dabei 30% Sozialwohnungen bauen, die für 6,50 Euro/m² vermietet werden sollen – verzichtet aber aus prinzipiellen Gründen auf eine öffentliche Förderung. Die übrigen Wohnungen sollen maximal 10 Euro/m² kosten.

Lüneburg hat bei den Wohn-Laden-Hybridbauten bereits vorgelegt. Im Hanseviertel entstanden über dem Rewe sowie dem Alnatura-Markt Wohnungen. Auch im Lucia-Quartier ist auf Initiative der Grünen sowie des Forums Baukultur der Bau von 90 Wohnungen über dem Aldi- sowie Rossmann-Markt vorgesehen. Dieser Ansatz, Nahversorgung und Wohnraumschaffung flächensparend zu integrieren, sollte in Lüneburg grundsätzlich bei allen wohnortnahen Einzelhandelsansiedlungen zur Auflage gemacht werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu richten. Denn die Möglichkeit, Parkflächen/Stellplätze in Tiefgaragen zu verlegen, wurde bei Rewe und Alnatura im Hanseviertel nicht realisiert.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich

für die Gruppe Bündnis 90/Die Grünen, CDU, FDP

Ulrich Blanck