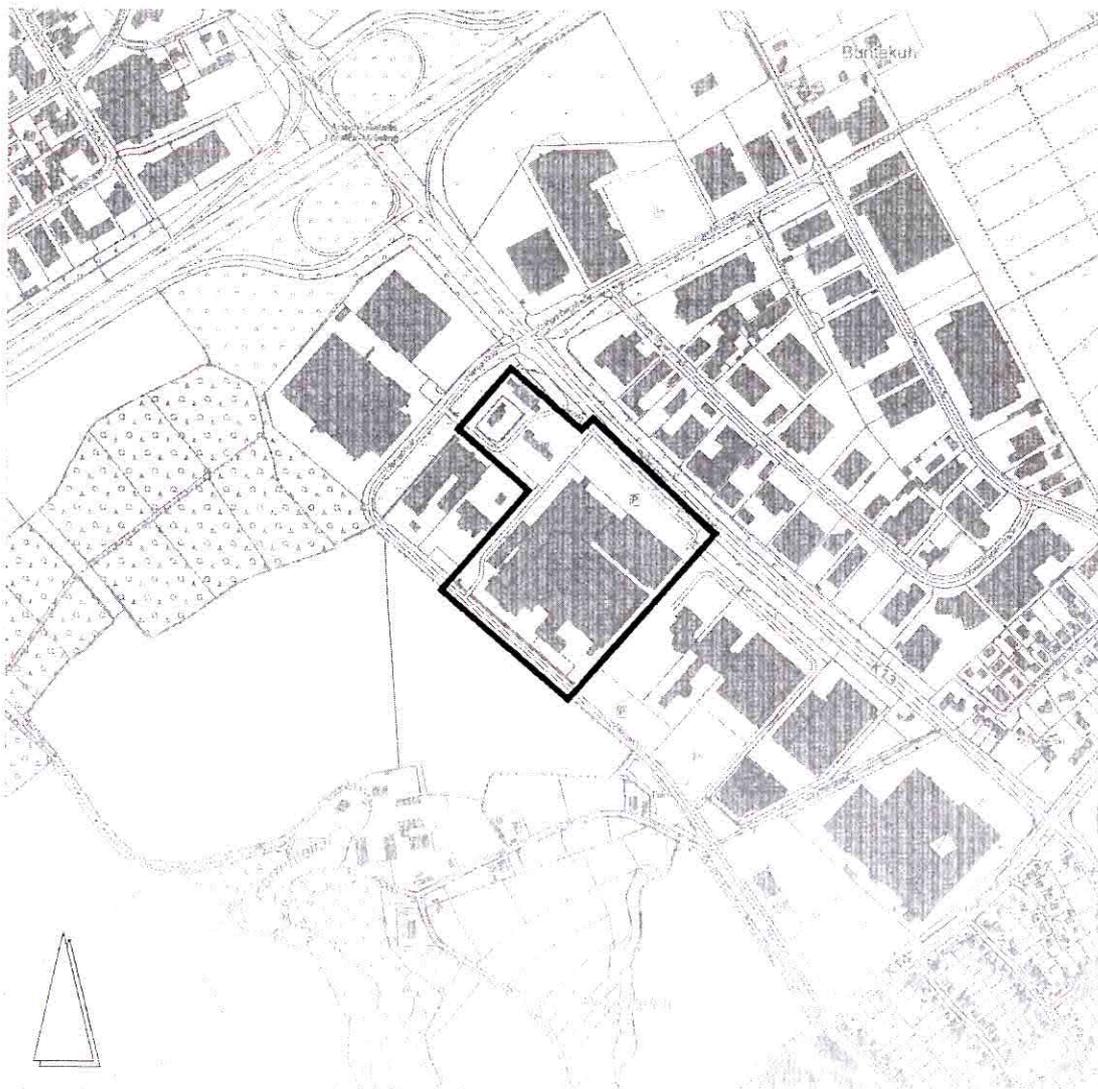


**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**zur Aufstellung des Bebauungsplans**  
**22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum -**

**Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Fassung vom 20. Mai 2010**



Übersichtsplan (ca. M 1 : 10.000)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Plangebiet.....	3
2. Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	3
2.2 Planungsrechtlicher Bestand im Plangebiet.....	4
2.3 Planungsrecht und Nutzungsstruktur im Umfeld.....	5
2.4 Übergeordnete Planungen und Konzepte.....	6
3. Planungsgrundsätze.....	7
3.1 Ziel und Zweck der Planung.....	7
Anlage:	
Lageplan.....	11

## 1. **Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz in der Flur 18 mit den Flurstücken 37/94, 37/29, 37/80, 37/118 teilweise, 37/117, 37/115 und 37/116.

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Padelügger Weges und nordöstlich der Straße Herrenholz. Im Südosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Betrieb der Lübecker Nachrichten und im Nordwesten angrenzend befinden sich ein Betrieb, der Baumaschinen verleiht, sowie ein Hersteller von Bauelementen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 77.000 qm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erhält diesen Umfang, um Art und Maß der Nutzungen für das Grundstück, auf welchem sich der Bestand und die Erweiterungsplanung für das Einkaufszentrum CITTI-PARK befinden, in einem Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Bislang gelten für das Grundstück des CITTI-PARKs räumlich nebeneinander liegende Bebauungspläne sowie ein Urplan von 1974, der für die Festsetzungen, die in den nachfolgenden Bebauungsplänen nicht geregelt worden sind, gültig blieb.

Ausgenommen vom Geltungsbereich sind jedoch die zum Grundstück und zum Nutzungsbereich gehörenden Flächen in der nordwestlichen Ecke parallel zu den Straßen Herrenholz und Padelügger Weg, da diese Flächennutzungen bereits durch das laufende Bebauungsplanverfahren 22.56.02 Herrenholz Nord geregelt werden.

## 2. **Städtebauliche Ausgangssituation**

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das Einkaufszentrum CITTI-PARK mit ca. 50 Geschäften auf ca. 25.700 qm Verkaufsfläche.

Weitere Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums sind acht gastronomische Betriebe und sechs Dienstleistungsbetriebe.

Baulich mit dem Einkaufszentrum verbunden ist ein Parkhaus.

Im Außenbereich befinden sich ein weiterer gastronomischer Betrieb, eine Tankstelle, eine Waschstraße, eine öffentliche Bushaltestelle und ebenerdige Stellplätze.

Im Außenbereich und im Parkhaus stehen den Besuchern insgesamt ca. 2.150 Stellplätze zur Verfügung.

Ankergeschäfte des Einkaufszentrums CITTI-PARK sind ein großer Frische- und Spezialitätenmarkt, ein Elektronikfachmarkt, ein Sportfachgeschäft und ein Spielwa-

rengeschäft. Mehrere Bekleidungsgeschäfte, Taschen und Lederwaren, Schuhgeschäfte, ein Fahrradmarkt u. a. Betriebe runden das Angebot ab.

Das Einkaufszentrum und die Nutzungen im Außenbereich sind mit dem Auto über zwei Zufahrten von der Straße Herrenholz erschlossen. Die Busse der Linie 21 fahren eine Haltestelle direkt auf dem Gelände des CITTI-PARKs an.

## 2.2 Planungsrechtlicher Bestand im Plangebiet

Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufs- und Nutzflächen im Einkaufszentrum trifft der Bebauungsplan 22.55.06 - Herrenholz Süd von 2004. Es ist ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt, für welches die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten:

Die zulässigen Nutzflächen betragen 27.000 qm, unterteilt in

- bis 1.500 qm Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften und eigenständige Dienstleistungsbetriebe und
- bis 25.700 qm Verkaufsfläche (VK) für Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen:
  - o bis 11.000 qm VK für einen Verbrauchermarkt und sonstige Lebensmittelmärkte,
  - o bis 3000 qm VK für Sportartikel incl. Fahrräder,
  - o bis 2.500 qm VK für Spielwaren,
  - o bis 3.500 qm VK für Textilien (Bekleidung), davon max. ein Bekleidungsgeschäft mit bis zu 2.000 qm VK,
  - o bis 5.500 qm VK für Elektrowaren, Unterhaltungselektronik und Computer,
  - o jeweils bis zu 700 qm für sonstige Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der zuvor genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen.

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 25.700 qm.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.01 - Herrenholz Süd von 1974.

Der Bebauungsplan 22.55.07 – Herrenholz Süd von 2007 mit einem kleinen Geltungsbereich parallel zum Padelügger Weg hat planungsrechtliche Festsetzungen für die Erweiterung des Parkhauses und ebenerdige Parkplätze getroffen.

Der Bebauungsplan 22.56.00 – Herrenholz Nord von 1982 setzt Gewerbegebiet fest. Ein Teilbereich wird mit diesem Bebauungsplan 22.55.08 überplant.

### 2.3 Planungsrecht und Nutzungsstruktur im Umfeld

Die Flächen beidseits des Padelügger Wegs zwischen Autobahnabfahrt Lübeck-Moisling und Ziegelstraße sind geprägt durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbe.

Südwestlich des Padelügger Weges befinden sich neben den Nutzungen auf dem CITTI-PARK-Gelände und den vorgenannten benachbarten Gewerbebetrieben ein Möbelgeschäft und das Auslieferungslager des Vorhabenträgers.

Richtung Ziegelstraße besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung und Textilien und anschließend ein weiteres Einkaufszentrum an der Kreuzung Padelügger Weg/ Ziegelstraße.

Für diese Standorte gelten die folgenden Festsetzungen zu Verkaufsflächen im

B-Plan 22.55.05 – Herrenholz Süd von 2003 (Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbe):

- bis 4.500 qm für Textilien (Bekleidung) in einem Einzelhandelsbetrieb
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

und im B-Plan 22.54.02 – Große Heidkoppel von 2006 (Sondergebiet Einkaufszentrum):

- ein Verbrauchermarkt,
- bis 500 qm VK für Textilien (Bekleidung) innerhalb des Verbrauchermarktes,
- bis 2.200 qm VK für Bekleidung in einem vom Verbrauchermarkt unabhängigen Betrieb,
- bis je 700 qm VK für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, davon je 10 % für zentrenrelevante Sortimente (jedoch max. 400 qm VK).

Das großflächige Bekleidungsgeschäft und das Einkaufszentrum Ziegelstraße ebenfalls u. a. mit einem großflächigen Bekleidungsgeschäft verfügen im Bestand über ca. 19.600 qm VK mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die VK für nichtzentrenrelevante Sortimente (Bau- und Gartenmarkt) beträgt im Bestand ca. 3.000 qm.

Ankergeschäfte des Einkaufszentrums sind der Verbrauchermarkt, ein großflächiges Bekleidungsgeschäft und ein Spielwarengeschäft.

Nordöstlich des Padelügger Weges an der Lohberger und Schwertfeger Straße befinden sich überwiegend Einzelhandelsnutzungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Hier befinden sich u. a. ein Babyfachmarkt, ein Zoofachmarkt, drei Möbelgeschäfte, ein Baumarkt, ein Heimwerkermarkt, ein Bäderausstatter, ein Fliesenmarkt ein Schuhgeschäft, ein Sanitätshaus und ein Bäcker. Aufgrund von Geschäftsaufgaben und Verlagerungen sind einige Gebäude ungenutzt und stehen leer.

## 2.4 Übergeordnete Planungen und Konzepte

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe dar.

### Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (Bürgerschaftsbeschluss 2009)

Kernsatz des Beschlusses ist, dass bei der Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck bei künftigen Vorhaben die Innenstadtentwicklung favorisiert wird.

Zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Innenstadt wird zur Stärkung bzw. Komplettierung vorhandener Stadtteilzentren zugelassen.

Weiter heißt es unter Punkt 3 (Zitat):

*Neue Entwicklungen großflächigen Einzelhandels an peripheren Standorten sowie Ausweitungen an vorhandenen Standorten sind im besonders begründeten Einzelfall unter Einbeziehung des Bau- und Wirtschaftsausschusses zu prüfen. Die Entscheidung darüber trifft die Bürgerschaft im dafür notwendigen Bebauungsplanverfahren. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept darf nicht in Frage gestellt werden.*

### Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Entwurf, Stand Sept. 2009)

Das Konzept führt den CITTI-PARK als einen Teilbereich des Sonderstandorts Herrenholz.

Der Sonderstandort Herrenholz ist der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Lübeck außerhalb der Innenstadt und umfasst den CITTI-PARK, den CB Modemarkt der Beutin Gruppe und das PLAZA-Einkaufszentrum mit dem Adler-Modemarkt.

Sonderstandorte befinden sich an städtebaulich nicht integrierten Standorten, sind deutlich auf den PKW-orientierten Kunden ausgerichtet und haben eine erhebliche Versorgungsfunktion über den Stadtteil und teilweise über das Stadtgebiet hinaus.

### **3. Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Geschäftsleitung der Handelsgesellschaft wünscht eine Erweiterung des CITTI-PARK Einkaufszentrums um 10.000 qm auf 35.700 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Die 10.000 qm VK sollen nach Wunsch des Vorhabenträgers den folgenden Maximalverkaufsflächen zugeteilt werden:

Bekleidung	5.000 qm
Schuhe	1.000 qm
Lederwaren	300 qm
Haushaltswaren	500 qm
Drogerie	700 qm
Kosmetik	300 qm
Papier/ Schreibwaren	300 qm
Bücher/ Schulbedarf	800 qm
Sport	1.000 qm
Uhren/ Schmuck	500 qm
Spielwaren	1.000 qm
Geschenkartikel	1.000 qm

Dies ergibt eine Summe von 12.400 qm. Diese Zahl weicht von den 10.000 qm VK ab, da die Sortimente einen Spielraum erhalten sollen, in dem diese sich jeweils unter Berücksichtigung der 10.000 qm VK gesamt bewegen können. Diese angestrebten Sortimentsobergrenzen wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft (s. Seite 9).

Vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums über zwei Ebenen nach Nordwesten in den Bereich der vorhandenen Waschstraße. Die Waschstraße soll verlagert werden, die Verlagerung wird durch das laufende Bebauungsplanverfahren 22.56.02 Herrenholz Nord vorbereitet.

Die Entscheidung über die Ausweitung des großflächigen Einzelhandels am peripheren Standort Herrenholz ist von der Bürgerschaft im Bebauungsplanverfahren zu treffen. Zentraler Belang des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung, ob und in welchem Umfang die gewünschte Erweiterung des Einkaufszentrums verträglich mit den

zentralen Versorgungsstrukturen und mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 ist.

Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2009 ist der Erhalt einer voll funktionsfähigen Innenstadt und einer bürgernahen Versorgung (Innenstadt und bestehende Stadtteil- und Nahversorgungszentren).

Zur Untersuchung der Belange ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens erforderlich. Dies Gutachten<sup>1</sup> liegt mit Stand 14. Mai 2010 vor und ist Anlage dieser Begründung.

Der Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsprüfung betrifft die zentralen Versorgungsbereiche. Das sind die Lübecker Innenstadt, die bestehenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie die zentralen Versorgungsbereiche der durch das Vorhaben betroffenen benachbarten Kommunen.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind u. a. durch bestehende periphere Sonderstandorte vorbelastet. Darüber hinaus gibt es Sonderstandorte, die planungsrechtlich zulässig aber noch nicht realisiert worden sind. Planungsrechtlich zulässige aber bisher nicht realisierte Nutzungen wirken sich derzeit nicht belastend auf die Zentrenstruktur auf. Sie werden dann für die Zentren wirksam, wenn sie realisiert sind. Die Auswirkungen dieser zukünftigen Verkaufsflächen wurden daher in die Wirkungsanalyse mit eingestellt.

Dies betrifft das Bau- und Nutzungsrecht des Bebauungsplans 17.56.02 Genin Süd (Dodenhof) von 2004 hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente.

Etwa zeitgleich zum Erweiterungswunsch für den CITTI-PARK wird für Dänischburg die Ansiedlung eines IKEA Möbelhauses, eines Einkaufszentrums mit skandinavischem Schwerpunkt und des „House of Living“ verfolgt.

Die von den Vorhabenträgern angestrebten Ziele umfassen somit zwei Standorte mit ca. 35.000 qm VK zentrenrelevante Sortimente im CITTI-Park (davon Bestand ca. 25.000 qm, Planung ca. 10.000 qm) und ca. 30.000 qm VK zentrenrelevante Sortimente in Dänischburg.

Es ist vorgesehen die Bebauungsplanverfahren, die das Planungsrecht für die Vorhaben vorbereiten, zeitgleich durchzuführen.

Daher betrachtet das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten diese beiden Vorhaben sowohl kumulativ als auch einzeln und untersucht ihre Auswirkungen auf die bestehenden Zentren. Für die planungsrechtlich zulässigen zentrenrelevanten Nutzungen

---

<sup>1</sup> Die Hansestadt Lübeck als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen - Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungs- sowie eines Erweiterungsvorhabens, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner im Auftrag der KWL GmbH, Lübeck, Mai 2010

bei Lutz/ Dodenhof sind Annahmen gestellt worden, die in die Wirkungsanalyse eingeflossen sind.

Das Gutachten empfiehlt Reduzierungen der angestrebten zentrenrelevanten Verkaufsflächen für beide Vorhaben um insgesamt 8.550 qm. Auf Basis der Zahlen des Gutachtens sieht die Hansestadt eine Reduzierung am Standort CITTI von den in die Verträglichkeitsberechnung eingestellten 12.400 qm um 3.800 qm auf 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente vor. Am Standort Dänischburg ist eine Reduzierung um 4.750 qm vorgesehen.

Sortimente	Bestand CITTI-PARK <sup>2</sup>	Beantragte Erweiterung CITTI-PARK	Vorgenommene Reduzierung	Erweiterung Gegenstand B-Plan	Insgesamt
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>					
Bekleidung / Schuhe / Accessoires	3.200	6.300	- 1.300	5.000	8.200
Sport / Campingbedarf	2.880	1.000	- 400	600	3.480
Spielwaren / Hobbybedarf	1.480	1.000	-600	400	1.880
Hausrat / Geschenkartikel	1.280	1.500	-1.000	500	1.780
Uhren/ Schmuck/ Metallwaren	150	500	-100	400	550
Elektro/ Computer/ Foto / Film / Optik	5.950	0	0	0	5.950
Papier / Büro / Schreibwaren, Bücher / Zeitschriften	420	1.100	- 400	700	1.120
Parfümerie	240	300	0	300	540
Übriger Freizeitbedarf	300	0	0	0	300
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>					
Lebensmittel und Droge- rieartikel	9.540	700	0	700	10.240
<b>Insgesamt</b>	<b>25.440</b>	<b>12.400</b>	<b>-3.800</b>	<b>8.600</b>	<b>34.040</b>

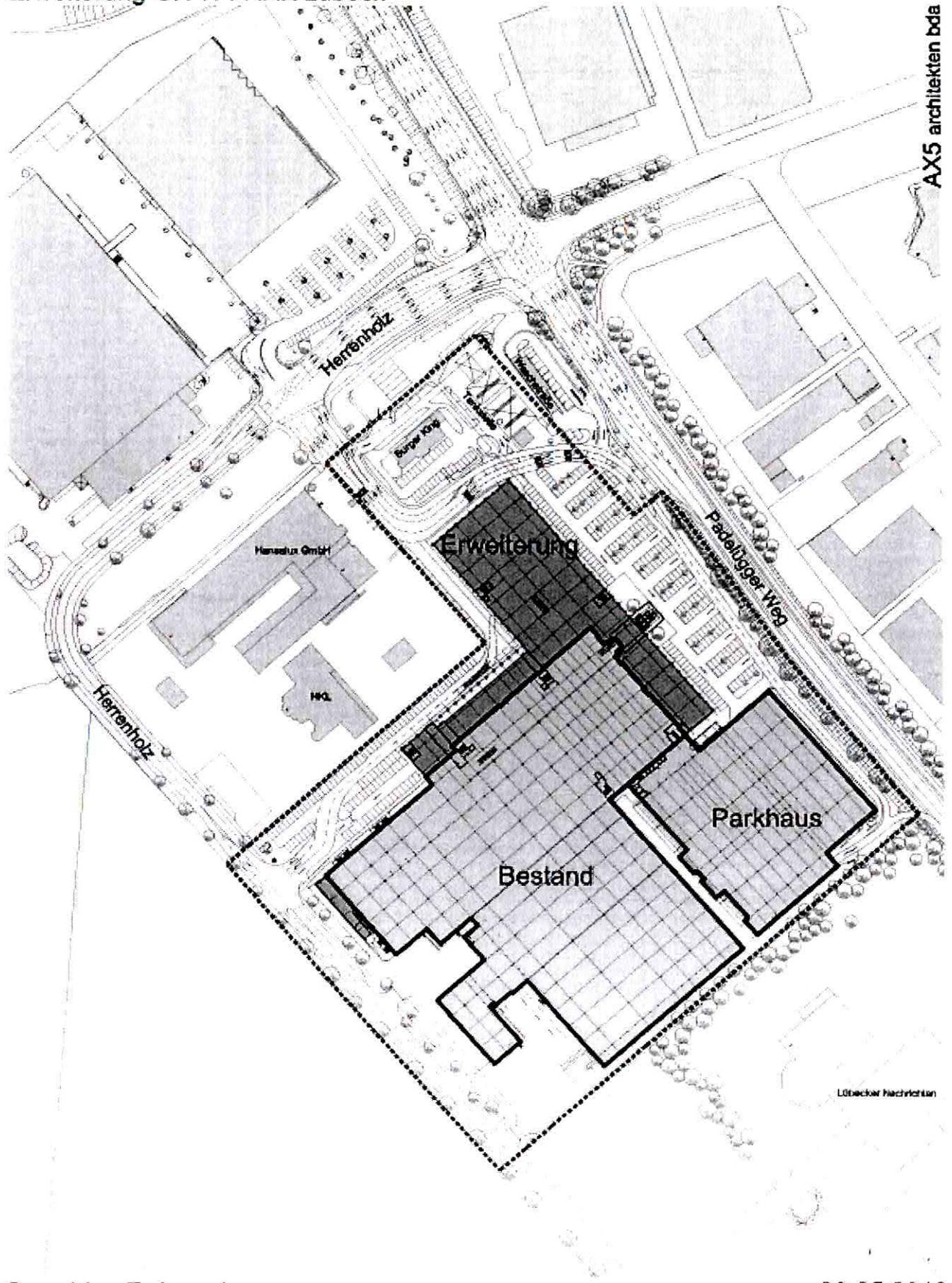
Im Saldo bereitet der Bebauungsplanentwurf somit die Erweiterung des CITTI-PARKS um 8.600 qm VK für zentrenrelevante Sortimente vor und setzt für das erweiterte Einkaufszentrum eine Obergrenze von insgesamt 34.300 qm VK für zentrenrelevante Sortimente fest (siehe Fußnote 2: die planungsrechtlich noch zulässigen 260 qm VK für zentrenrelevante Sortimente wurden berücksichtigt).

<sup>2</sup> Der Bestand mit 25.440 qm VK zentrenrelevanter Sortimente weicht geringfügig von den planungsrechtlich zulässigen 25.700 qm VK für zentrenrelevante Sortimente ab. Für die Berechnung der zulässigen Obergrenze wird die planungsrechtlich zulässige VK für zentrenrelevante Sortimente zugrunde gelegt.

Für das Vorhaben Erweiterung CITTI-PARK ist weiterhin die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich. In diesem wird untersucht, ob das umgebende Straßennetz die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen kann.

Ggf. erforderliche Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind vom Vorhabenträger zu tragen.

# Erweiterung CITTI-PARK Lübeck



AX5 architekten bda

Grundriss Erdgeschoss

20.05.2010