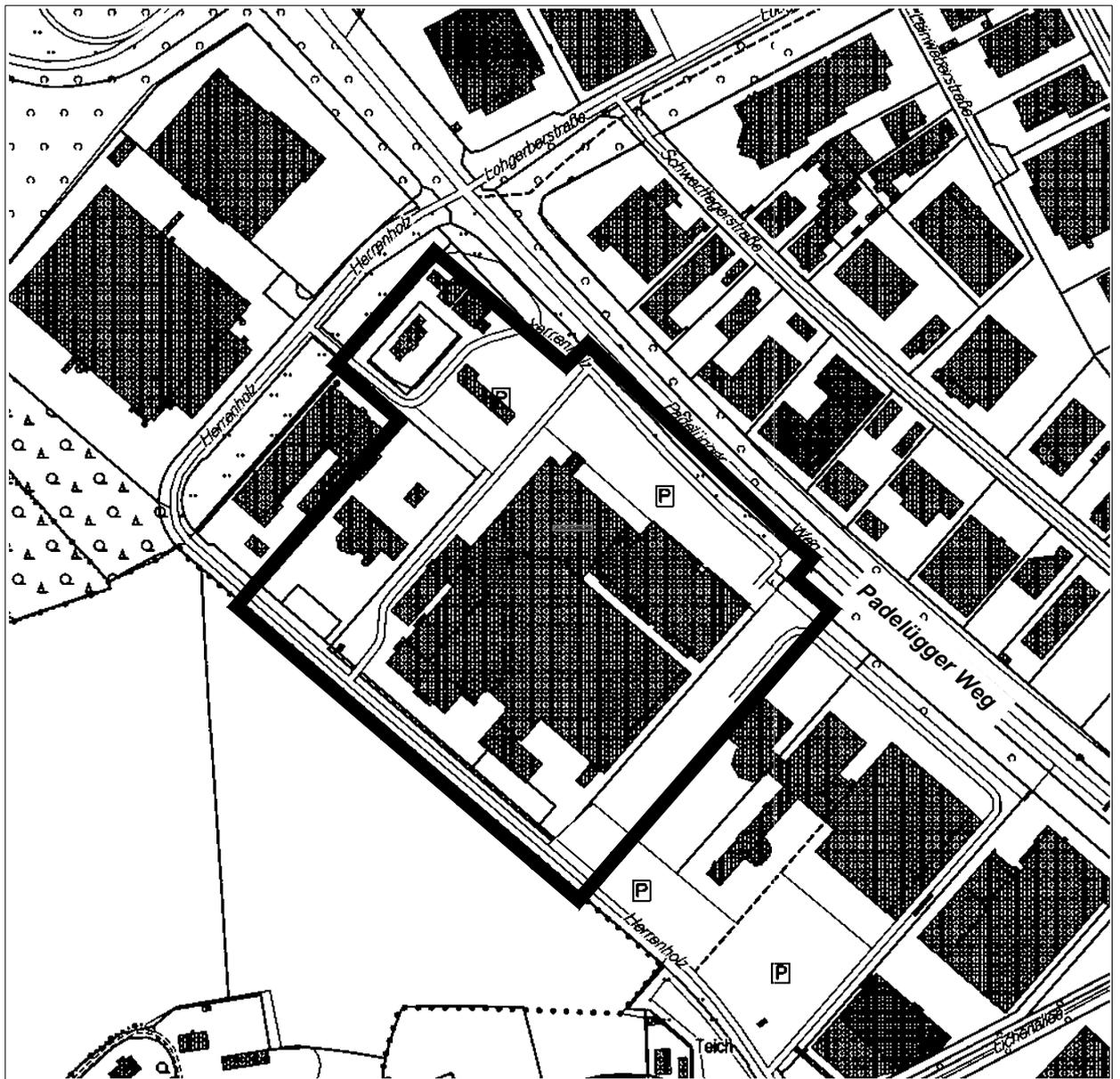


Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz-Einkaufszentrum -, erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 22 . 55 . 09

HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM



Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Fassung vom 20.01.2017

Hansestadt LÜBECK 

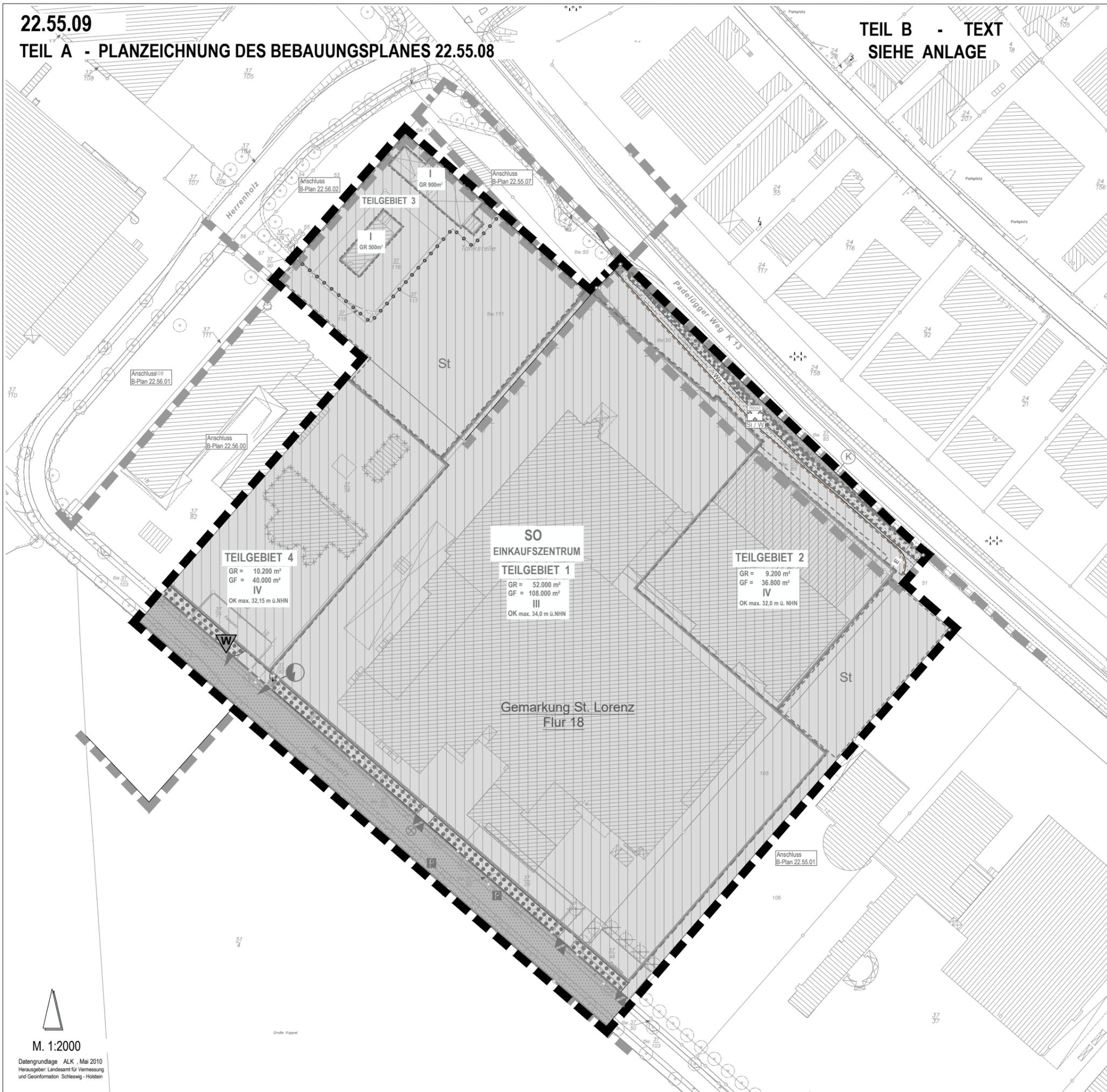


Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

22.55.09

TEIL A - PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.55.08

TEIL B - TEXT
SIEHE ANLAGE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

FESTSETZUNGEN

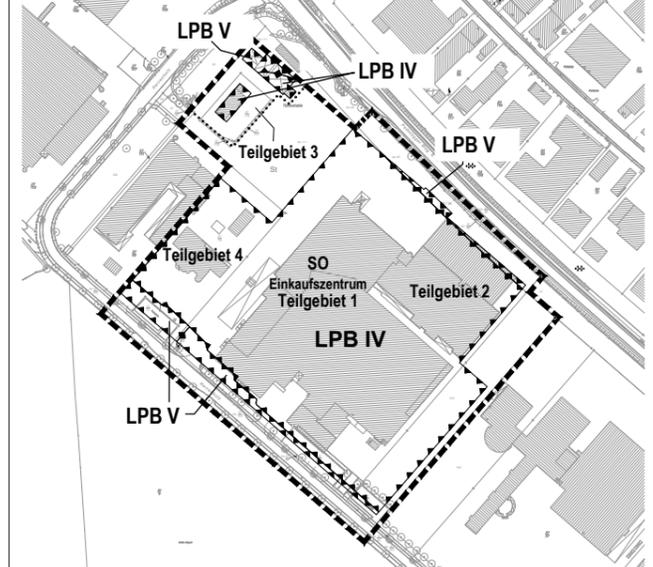
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 (§ 9 Abs.7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes 22.55.08

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 22.55.09 (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 22.55.09
HERRENHOLZ - EINKAUFSZENTRUM

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Fassung vom 20.01.2017

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



M. 1:2000

Datengrundlage ALK, Mai 2010
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Der Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz-Einkaufszentrum - beschlossen als Satzung am 28.11.2013 und in Kraft getreten am 02.07.2014, wird wie folgt geändert.

I ÄNDERUNGEN IN Teil A – PLANZEICHNUNG

In Teil A - Planzeichnung - werden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt (siehe Beikarte zu Teil A - Planzeichnung). Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes 22.55.08 bleiben unberührt.

II ÄNDERUNGEN IN Teil B – TEXT

a) Ergänzung und Neufassung textlicher Festsetzungen

aa) Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.1.1 werden wie folgt ergänzt und neu gefasst.

1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit zugehörigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

1.1.1 Im Teilgebiet 1 sowie im ersten Vollgeschoss des Teilgebietes 2 des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsbetriebe für die unter Ziffer 1.1.1.1 genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig.

Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 35.600 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 2.200 qm begrenzt.

1.1.1.1 Im Einkaufszentrum sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- | | |
|--|----------------|
| - Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires | max. 9.800 qm |
| - Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) | max. 1.680 qm |
| - Fahrräder (inkl. Zubehör) | max. 1.800 qm |
| - Spielwaren / Hobbybedarf | max. 2.300 qm |
| - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien | max. 2.030 qm |
| - Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel
(ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer,
Telekommunikation, Optik | max. 4.950 qm |
| - Bücher, Schreibwaren | max. 1.120 qm |
| - Uhren, Schmuck | max. 550 qm |
| - Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen,
pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | max. 10.930 qm |

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Sportgroßgeräte,
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat),
- Farben, Lacke
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör,
- Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel)
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

b) Einfügung textlicher Festsetzungen

aa) Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

5a Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5a.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) unter Berücksichtigung der in der Beikarte zu Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume
		[dB]	
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

An Außenbauteilen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5a.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

5a.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

c) Einfügung eines Hinweises

aa) Der nachfolgende Hinweis wird eingefügt.

- 1 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5a.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

d) Ergänzung der Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften

- aa) Die Vorschriften werden wie folgt ergänzt.

11. Rechtskraft des Bebauungsplanes 22.55.08

- 11.1 Im Geltungsbereich bleiben alle durch den Bebauungsplan 22.55.09 nicht neu gefassten oder nicht ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum – vom 02.07.2014 in Kraft.

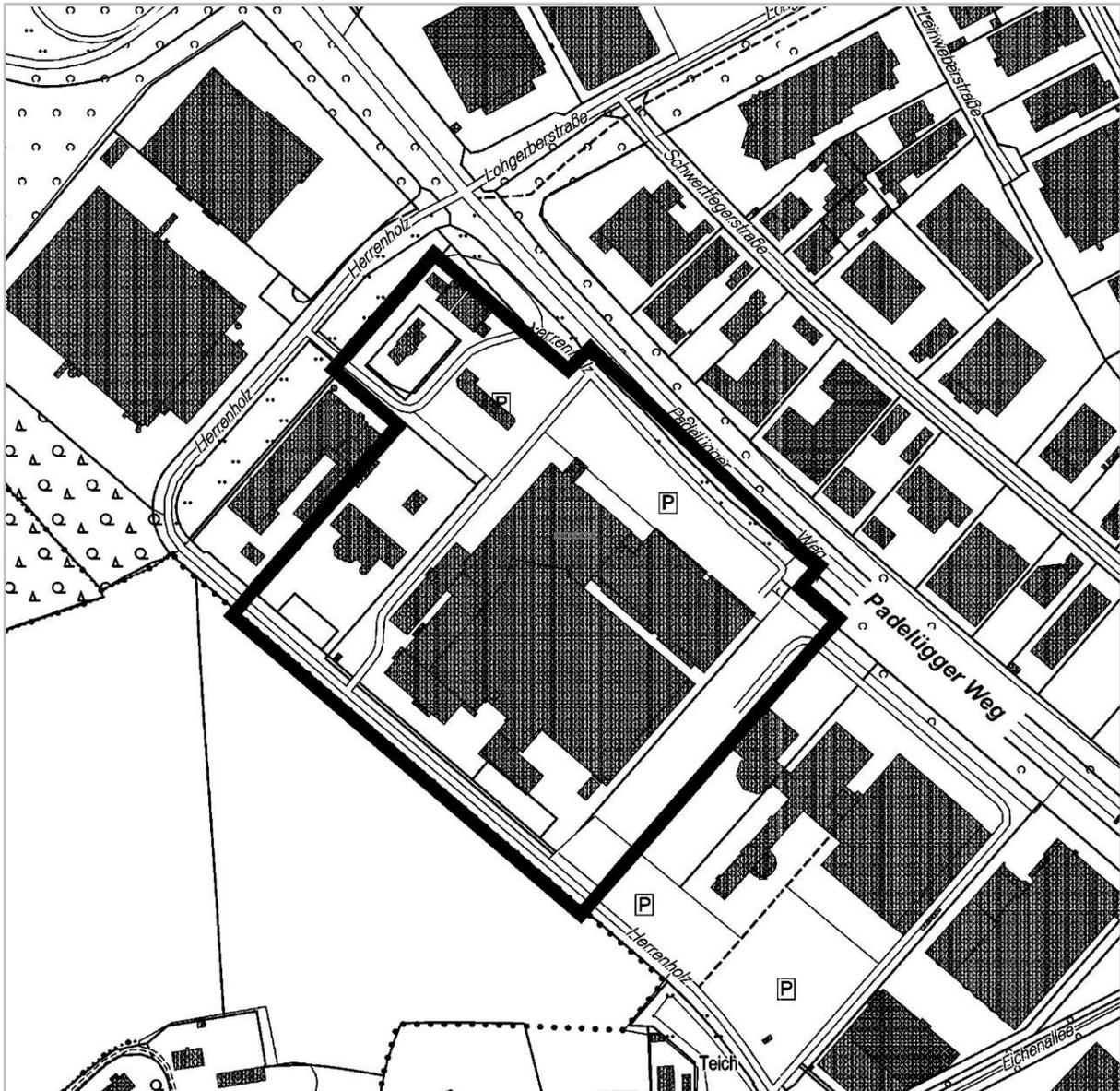
Begründung

zum

Bebauungsplan 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 20.01.2017



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation.....	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	7
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	7
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.	Begründung der Planänderungen	9
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	9
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	10
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	11
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen	11
5.2.3	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck.....	13
5.2.4	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit	14
5.3	Verkehr	14
5.4	Immissionsschutz.....	15
6.	Finanzielle Auswirkungen	15
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....	16
7.1	Verfahrensübersicht.....	16
7.2	Rechtsgrundlagen.....	20
7.3	Fachgutachten	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geplante Änderungen und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6).....	10
---	----

1. Einleitung

Der Bebauungsplan 22.55.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt. Er soll den Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz-Einkaufszentrum ändern, der am 29.11.2013 als Satzung beschlossen und am 02.07.2014 in Kraft getreten ist.

Parallel zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 erfolgt die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd. Beide Bebauungsplanverfahren stehen in einem bedingenden Zusammenhang, da für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) im Gegenzug zulässige Verkaufsflächen auf dem Grundstück Herrenholz 6 (Bekleidungsgeschäft CB Mode) (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) reduziert werden sollen. Beide Bebauungsplanentwürfe beinhalten hauptsächlich Änderungen der Festsetzungen zur Art der Nutzung (Verkaufsflächen und Sortimente). Im Bebauungsplanentwurf 22.55.09 werden zudem noch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 22.55.09 umfasst 10,2 ha und entspricht dem des Bebauungsplanes 22.55.08 – Herrenholz-Einkaufszentrum von 2014. Das Gebiet des CITTI-Park-Einkaufszentrums befindet sich südwestlich des Padelügger Weges, im Westen und Süden wird es durch die Straße Herrenholz begrenzt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass der Bebauungsplanung ist den Sonderstandort mit dem Einkaufszentrum CITTI-Park nochmals zu stärken.

Hierfür werden folgende Planungsabsichten verfolgt:

- Verlagerung: Erhöhung der Verkaufsfläche für Bekleidung (+ 1.300 qm) bei Reduzierung der Verkaufsfläche in gleicher Höhe am Standort Herrenholz 6. Die Gesamtverkaufsfläche im CITTI-Park steigt damit von 34.300 qm auf 35.600 qm.
- Tausch: Im Einkaufszentrum ohne Warenhaus: Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung (+ 300 qm), Spielwaren (+ 400 qm), Hausrat/Geschenkartikel (+ 150 qm) und Lebensmittel (+ 150 qm) gegen Tausch für Elektroartikel (- 1.000 qm);

Summe Tauschfläche = 1.000 qm.

Der für die Umsatzumverteilung maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente soll dabei im Einkaufszentrum insgesamt um + 2.150 qm steigen:

Bekleidung + 1.600 qm, Spielwaren + 400 qm, Hausrat + 150 qm.

Folgende Veränderungen aller sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum sind geplant (vgl. auch Diagramm auf der Seite 10).

• Bekleidung/Schuhe:	plus	1.600 m ²	auf	9.800 m ²
• Spielwaren/Hobbybedarf:	plus	400 m ²	auf	2.300 m ²
• Hausrat/Geschenkartikel:	plus	150 m ²	auf	2.030 m ²
• Lebensmittel:	plus	150 m ²	auf	10.930 m ²
• Elektroartikel:	minus	1.000 m ²	auf	4.950 m ²
• Sport:		0 m ²		1.680 m ²
• Bücher:		0 m ²		1.120 m ²
• Uhren / Schmuck:		0 m ²		550 m ²
• Fahrräder:		0 m ²		1.800 m ²
Summe:				35.160 m²

Diese Summe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unterschreitet die insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche von 35.600 qm um 440 qm. Die darüber hinaus zulässige Verkaufsfläche von 440 qm steht im selben Umfang wie bereits im Bebauungsplan 22.55.08 für nicht-zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung.

Für diese angestrebten Veränderungen soll der Bebauungsplan 22.55.08 durch den aufzustellenden Bebauungsplan 22.55.09 geändert werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Obwohl die Grundflächen über 20.000 qm liegen, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen nicht verändern.

Geändert werden die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum hin zu mehr Verkaufsflächen für innenstadtsensible Sortimente wie u.a. Bekleidung und Haushaltswaren / Geschenkartikeln.

Zudem werden für den CITTI-Park erstmalig Lärmpegelbereiche festgesetzt. Alle anderweitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 bleiben weiterhin bestehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

Da die 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 (Bekleidungsgeschäft CB Mode) vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß des Gutachtens vom 14.04.2015 ergänzt um die Stellungnahme vom 04.09.2015 zentrenvertraglich dem CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 zuerst und zeitlich nachfolgend der Änderungsbebauungsplan 22.55.09 beschlossen wird. Daher ist ein paralleles Verfahren der beiden Bebauungspläne bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Gebiet des Bebauungsplanes 22.55.08 und dementsprechend auch des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 befindet sich das CITTI-Park-Einkaufszentrum mit seinen bis zu viergeschossigen Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes 22.55.08 wurden großflächige Erweiterungen an den Gebäuden durchgeführt und neue Verkaufsflächen etabliert.

Eingerichtet werden zudem derzeit

die Flächen für ein Blutspendezentrum und ein Gesundheitsforum.

Der Bebauungsplan 22.55.08 - Herrenholz Einkaufszentrum von 2014 ermöglicht eine Gesamt-Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf 34.300 qm unterteilt auf folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires | max. 8.200 m ² |
| • Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) | max. 1.680 m ² |
| • Fahrräder (inkl. Zubehör) | max. 1.800 m ² |
| • Spielwaren, Hobbybedarf | max. 1.900 m ² |
| • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien | max. 1.880 m ² |
| • Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik | max. 5.950 m ² |
| • Bücher, Schreibwaren | max. 1.120 m ² |
| • Uhren, Schmuck | max. 550 m ² |
| • Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | max. 10.780 m ² |

Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind Verkaufsflächen für nichtzentrenrelevante Sortimente ohne Begrenzung zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist über die Straße Herrenholz mit Anschluss an die Ziegelstraße und den Padelügger Weg und weiter an die A 1 gesichert.

ÖPNV-Anbindung

Auf dem Gelände des Einkaufszentrums CITTI-Park befindet sich eine Endhaltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei einer Geländehöhe von ca. 17 m bis 18 m über NHN weitestgehend eben. Das Plangebiet liegt nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.09 entstehen keine neuen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Natur und Artenschutz

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 22.55.08 erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Artenschutz, somit besteht auch keine Betroffenheit des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 in privatem Eigentum.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach den Grundsätzen des § 1 Baugesetzbuch unter anderem insbesondere zu berücksichtigen:

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Diese Grundsätze haben zum Ziel, die Innenentwicklung und Urbanität der Städte zu stärken und die wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich in folgende Kategorien einstufen:

- Innenstadtzentren,
- Nebenzentren in Stadtteilen (Bezeichnung in Lübeck: Stadtteilzentren),
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden (Bezeichnung in Lübeck: Nahversorgungszentren).

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Kapitel "2.8 Einzelhandel" des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Schleswig-Holstein sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

Beeinträchtungsverbot: "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden". (Kapitel 2.8 Abs.4 LEP 2010)

Städtebauliches Integrationsgebot: "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig" (Kapitel 2.8 Abs. 6 LEP 2010).

"In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentralsystem ausgerichtet sein" (Kapitel 2.8 Abs. 8 LEP 2010).

"Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen" (Kapitel 2.8 Abs. 12 LEP 2010).

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" dar.

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung ist das am 24.02.2011 durch die Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept zu beachten.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes 2011 sind die Stärkung der oberzentralen Funktion der Innenstadt sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Standort Herrenholz ist im Zentrenkonzept als Sonderstandort regionaler Bedeutung klassifiziert. Dieser Standort ist zwar kein zentraler Versorgungsbereich, dennoch können hier unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.

Gemäß Leitsatz 2 soll die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lübeck strebt mit den Änderungsbebauungsplänen 22.55.09 und 22.55.10 eine nochmalige Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an:

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen durch Reduzierung von Verkaufsflächen für Bekleidung am Standort Herrenholz 6 (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) 1.300 qm für Bekleidung im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) ermöglicht werden.

Die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte innenstadtsensible Sortimente im Einkaufszentrum sollen erhöht werden.

Der für die Umsatzumverteilung maßgebliche Anstieg der Verkaufsfläche für innenstadtsensible Sortimente soll dabei insgesamt um + 2.150 qm steigen.

5. Begründung der Planänderungen

Der Bebauungsplan 22.55.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt, dessen Inhalt ausschließlich Änderungen des Bebauungsplanes 22.55.08 betreffen und der nur zusammen mit dem Bebauungsplan 22.55.08 wirksam wird. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Vom Standort CB-Mode sollen 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum verlagert werden. Da ungeachtet des neuen Planungsrechtes der Bestandsschutz für das genehmigte Bekleidungsgeschäft auf gut 4.200 qm weiterbestünde, ist der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 bereit, per Vertrag auf die Nutzung von Teilen der Verkaufsfläche für Bekleidung zu verzichten, sodass 3.200 qm Verkaufsfläche für Bekleidung verbleiben. Der Vertrag zwischen der Eigentümerin des CITTI-Parks, der Hansestadt Lübeck und der Eigentümerin des Standortes CB-Mode wurde im November 2016 unterzeichnet.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park erhöht sich um 1.300 qm von 34.300 qm auf 35.600 qm. Im Gegenzug reduziert sich die Verkaufsfläche für Bekleidung im Planungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 um 1.300 qm. Die Verkaufsfläche am Standort Herrenholz wird insgesamt nicht verändert, die Verlagerung wirkt jedoch umsatzstärkend.

Das Sortiment Bekleidung soll im Einkaufszentrum dabei insgesamt um 1.600 qm Verkaufsfläche erhöht werden. 1.300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung soll durch die o.g. Verlagerung ermöglicht werden. Weitere zusätzliche 300 qm Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich durch den geplanten Tausch gegen Verkaufsflächen für Elektroartikel.

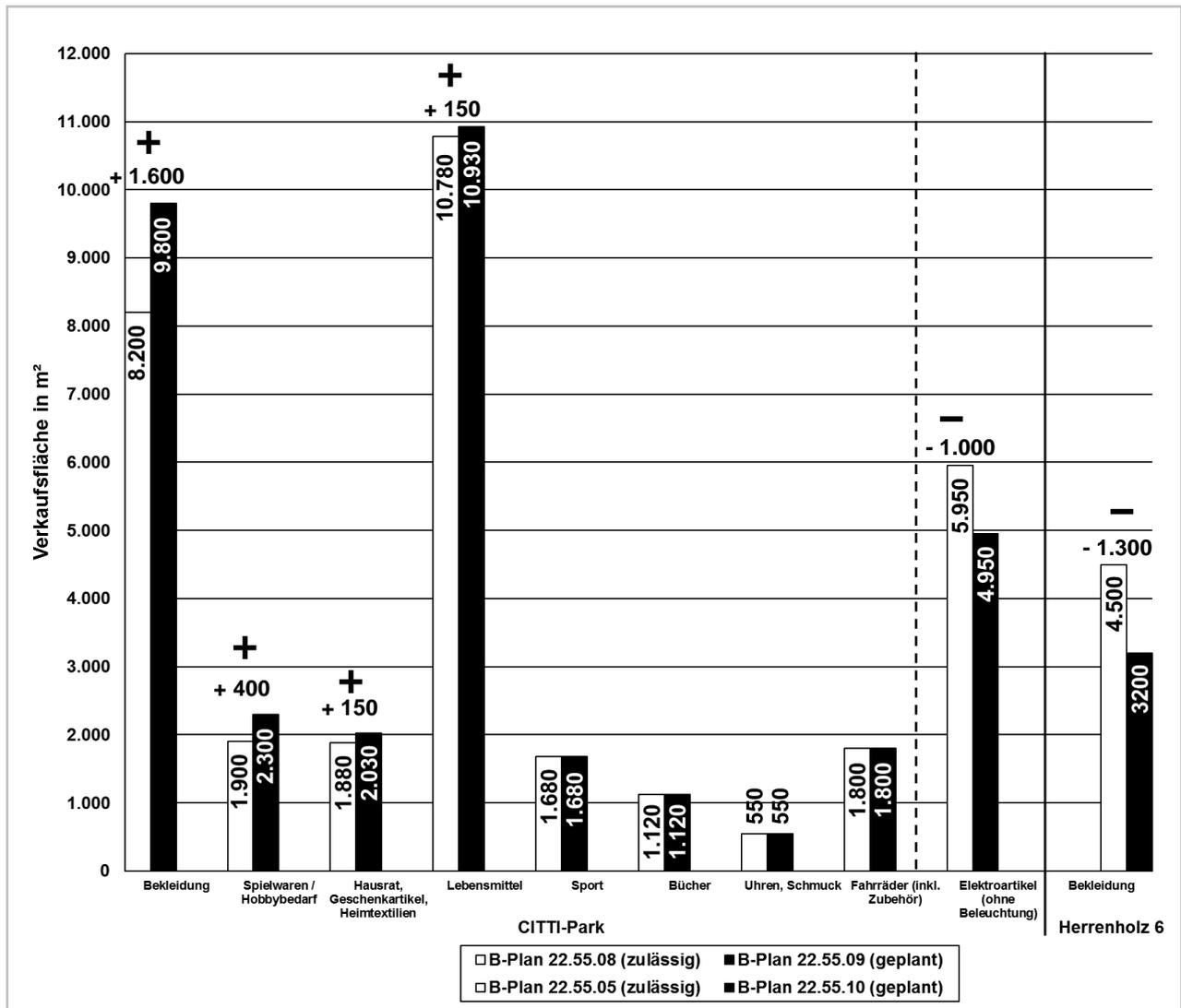


Abb. 1: Geplante Änderungen und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan 22.55.09 (CITTI-Park) und im B-Plan 22.55.10 (Herrenholz 6)

In Abbildung 1 sind die geplanten Änderungen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park dargestellt. In der Summe ergibt dies 35.160 qm Verkaufsfläche.

Diese Summe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unterschreitet die insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche von 35.600 qm um 440 qm. Die darüber hinaus zulässige Verkaufsfläche von 440 qm steht im selben Umfang wie bereits im Bebauungsplan 22.55.08 für nicht-zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung.

5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

Die unter der Ziffer 5.1 beschriebenen vorgesehenen Erhöhungen der Verkaufsflächenobergrenzen von zentrenrelevanten Sortimenten wurden durch das Gutachten von Dr. Lademann & Partner dahingehend geprüft, ob sie aufgrund der Umsatzumverteilungen als verträglich für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche beurteilt werden können.

Die Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck von 2011 ist der Standort des Einkaufszentrums CITTI-Park als "Sonderstandort regionaler Bedeutung" vorgesehen (Quelle siehe Ziffer 7.3).

Gemäß Leitsatz 2 soll zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung zugelassen werden.

Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren.

Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Am Sonderstandort Herrenholz können somit auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden, wenn u.a. die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Um eine fundierte Grundlage für die Bewertung des Zustandes der Innenstadt zu erhalten, hat der Bereich Stadtplanung 2013 die Bestandsaufnahme "Einzelhandelsmonitoring für die Lübecker Innenstadt. Einzelhandelsentwicklung 2009 bis 2013" vorgelegt. Da die Einzelhandelsentwicklung bereits ohne Markteintritt der beiden Großvorhaben in eine negative Richtung zeigte und die Leerstandsquote den kritischen Schwellenwert von 10% (ohne Einrechnung des Leerstandes C&A) erreicht hatte, hat die Verwaltung die Empfehlung für ein Moratorium ausgesprochen.

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft kann jedoch von der Empfehlung der Stadtverwaltung, bis zum nächsten Innenstadt-Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt - auch nicht durch Verlagerung - zuzulassen, dann abgewichen werden, wenn diese durch Verlagerung bzw. Tausch ermöglicht werden.

Eine Erweiterung an nicht-integrierten Standorten kann in Einzelfällen befürwortet werden, wenn am selben oder an anderen nicht-integrierten Standorten Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen. Hierzu ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

(Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 26.06.2014 / Ergänzungsantrag zu TOP 8.1 / VO 2014 / 00803 Einzelhandelsmonitoring).

Vor einer Verfahrenseinleitung für eine nochmalige Standortstärkung soll insofern nicht in jedem Fall die nächste Bestandsaufnahme der Innenstadt abgewartet werden, um deren Ergebnisse für die Entscheidungsfindung heranzuziehen.

5.2.2 Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen

Die folgenden Ausführungen sind dem Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH mit Stand April 2015 entnommen (Quelle siehe Ziffer 7.3).

Aufgabenstellung

Die mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebte Flexibilisierung des Baurechts wird die im B-Plan 22.55.08 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums um das vom Standort Herrenholz 6 übertragende Flächenkontingent in Höhe von 1.300 m² überschreiten. Für den gesamten Sonderstandort Herrenholz soll die Flexibilisierung des Baurechts jedoch flächenneutral zu bewerten sein.

Der Prüfumfang für das Verträglichkeitsgutachten vom Gutachter Dr. Lademann & Partner GmbH bezog sich u.a. auf folgende, für den B-Plan 22.55.09 relevante Fragestellungen:

- Sind die Verschiebungen im Segment der zentrenrelevanten Sortimente des Einkaufszentrums verträglich?
- Ist der mit der Übertragung des Flächenkontingents vom Standort Herrenholz 6 in Richtung des Einkaufszentrums umsatzwirksame Attraktivitätszuwachs der Flächen verträglich?

Fazit und gutachterliche Empfehlung

Auf Basis der Ergebnisse eines Verträglichkeitsgutachtens des Gutachters Dr. Lademann & Partner GmbH aus 2011 wurde zum Ende des Jahres 2013 der B-Plan 22.55.08 beschlossen, der eine Erweiterung des Einkaufszentrums um bis zu 8.600 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums ist im B-Plan 22.55.08 auf 34.300 m² festgesetzt.

Im Zuge der Flexibilisierung des Baurechts soll die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums im B-Plan 22.55.09 von 34.300 m² auf 35.600 m² erhöht werden. Da die Erhöhung um 1.300 m² Verkaufsfläche aus der Übertragung von Flächen vom benachbarten Standort Herrenholz 6 (B-Plan 22.55.10) resultiert, wird sich die Gesamtverkaufsfläche am Sonderstandort Herrenholz mit den angestrebten Flexibilisierungen nicht erhöhen.

Da die ursprüngliche Erweiterung des Einkaufszentrums aus dem B-Plan 22.55.08 zeitgleich mit den aus der Flexibilisierung des Baurechts aus dem B-Plan 22.55.09 resultierenden Maßnahmen umgesetzt werden soll, ist das vorliegende Verträglichkeitsgutachten jedoch auf das Gesamtvorhaben (genehmigte Erweiterung + Flexibilisierung des Baurechts) abzustellen gewesen. Dabei sind auch die sich verändernden Rahmenbedingungen gegenüber der Situation in dem Gutachten aus 2011 berücksichtigt worden. Neben der veränderten Angebots- und Nachfragesituation ist dies vor allem der bereits erfolgte Markteintritt des IKEA-Projekts in Lübeck-Dänischburg (Einrichtungshaus, Baumarkt und Shopping-Center) sowie der Rückkauf der Flächen in Genin Süd durch die KWL und die damit verbundene Rückabwicklung des Baurechts für Einzelhandelsnutzungen. Dies erhöht grundsätzlich den Spielraum für Verkaufsflächenentwicklungen an den legitimierten Sonderstandorten Herrenholz und Dänischburg.

Gleichwohl wurde bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine Vorbelastung des Bestandseinzelhandels durch die Umsetzung des IKEA-Projekts in Dänischburg berücksichtigt. Die Gutachter haben sich daher nicht an dem von der Rechtsprechung zitierten 10%-Schwellenwert als Indikator für mehr als unwesentliche Auswirkungen orientiert, sondern einen deutlich sensibleren Bewertungsmaßstab angelegt, bei dem davon ausgegangen wurde, dass bereits ab etwa 5% Umsatzumverteilung städtebaulich/raumordnerisch relevante Wirkungen eintreten können.

Den Ergebnissen der Wirkungsanalyse wurde im Gutachten vorangestellt, dass die bereits genehmigte Erweiterung des Einkaufszentrums von den Gutachtern nicht in Frage zu stellen ist. Vielmehr ging es bei der Verträglichkeitsprüfung darum, herauszuarbeiten, ob die Wirkungen der Erweiterung in Verbindung mit den angestrebten Flexibilisierungen Größenordnungen erreichen, die in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Erweiterung (bereits genehmigte Erweiterung + angestrebte Flexibilisierungen) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. In den meisten Vorhabenssortimenten ist zwar eine Vorbelastung durch die kürzlich erfolgte Realisierung von IKEA/LUV zu berücksichtigen gewesen. In den zentrenprägenden Sortimenten (insbesondere bei Bekleidung / Schuhen / Accessoires) liegen die Umsatzumverteilungsquoten aus der Erweiterung des Einkaufszentrums jedoch

auch bei einer Worst-case-Betrachtung noch unterhalb von 5%. Die wichtigsten Magnetbetriebe – sowohl in der Lübecker Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren und Umlandzentren – werden dabei nicht übermäßig belastet. Auch unter Berücksichtigung der durch IKEA/LUV induzierten Wirkungen auf den bestehenden Einzelhandel, kann daher ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter hinsichtlich der angestrebten Erhöhung des zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Accessoires und der Sortimentsverschiebungen zu folgendem Ergebnis und entsprechender Empfehlungen:

- Die Flächenreduzierung bei Elektro zu Gunsten einer Erweiterung des bestehenden Spielwarenfachmarkts ist ebenfalls unkritisch. Zwar fallen die Umverteilungsquoten etwas höher aus; es handelt sich bei dem Vorhaben allerdings lediglich um die Erweiterung und Absicherung eines ohnehin schon im Einkaufszentrum ansässigen Betriebs. Zudem entfaltet das Sortiment Spielwaren keine Zentrenprägung.
- Die Übertragung von 1.300 m² Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires vom benachbarten Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum sollte nur unter der Maßgabe erfolgen, dass der Standort Herrenholz 6 mit einer entsprechenden Reduzierung der dort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze überplant wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums auf 35.600 m² "gedeckt" bleibt und sich somit nur um 1.300 m² gegenüber der bereits genehmigten Erweiterung aus dem B-Plan 22.55.08 erhöhen wird.

5.2.3 Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck

Die folgenden Ausführungen sind der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner GmbH mit Stand September 2015 entnommen (Quelle siehe Ziffer 7.3).

Aufgabenstellung

Für das schräg gegenüber des Einkaufszentrums gelegene Areal an der Lohgerberstraße 1, welches bis vor kurzem von einem Einrichtungsmarkt genutzt wurde, besteht seit vielen Jahren Baurecht für den Bau eines Sportfachmarktes (B-Plan aus 2002). Im Juni 2015 hat der Bauausschuss der Hansestadt empfohlen, einer Sportspezialvertriebsfirma die Baugenehmigung für die Errichtung eines Sportfachmarktes auf Basis des bestehenden Baurechts zu erteilen, was dann auch erfolgt ist. Genehmigt sind bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche für Sportartikel.

Sowohl von der Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park (B-Plan 22.55.09) als auch von der Ansiedlung des Sportfachmarktes werden Auswirkungen auf den Bestandseinzelhandel in Form von Umsatzumverteilungen ausgehen. Die mit dem Sportfachmarkt verbundenen Auswirkungen auf das Einkaufszentrum sind bei der Gutachtenerstellung im April 2015 (siehe Ziffer 5.2.2) nicht berücksichtigt worden.

In der vorliegenden ergänzenden Stellungnahme wird daher erörtert, ob die Ansiedlung des Sportfachmarktes die Aussagekraft des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner GmbH vom April 2015 beeinträchtigt und ob sich daraus Änderungen für das noch laufende Planverfahren zur Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park ergeben.

Fazit und gutachterliche Empfehlung

Die bereits genehmigten Erweiterungsflächen für das Einkaufszentrum im B-Plan 22.55.08 sind von der Ansiedlung des Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 nicht betroffen.

Bezüglich der mit dem B-Plan 22.55.09 angestrebten Erhöhung des zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung/Schuhe/Accessoires und der geplanten Sortimentsverschiebungen ergeben sich keine Einschränkungen. Zwar wird der Sportfachmarkt die Attraktivität des Sonderstandorts Herrenholz insgesamt erhöhen und damit auch einen (eingeschränkten) Umsatzzuwachs im Einkaufszentrum CITTI-Park (abseits des Sportsegments) auslösen. Dieser ist jedoch nur in Teilen umverteilungsrelevant. So handelt es sich hierbei auch um Umsätze, die mit Kunden generiert werden, die aus dem besonders weiträumigen Einzugsgebiet des Sportfachmarktes kommen und in der Region Lübeck (Stadt und Nahumland) überhaupt nicht einkaufen würden, wenn es den Sportfachmarkt nicht gäbe. Der durch den Sportfachmarkt ausgelöste Umsatzzuwachs wird die Schwelle der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanz nicht überschreiten.

5.2.4 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit

Die angestrebte Umsatzumverteilung zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und zugunsten des Einkaufszentrums CITTI-Park beurteilt der Gutachter als städtebaulich und raumordnerisch verträglich, wenn die Übertragung von 1.300 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires vom benachbarten Standort Herrenholz 6 in das Einkaufszentrum unter der Maßgabe erfolgt, dass der Standort Herrenholz 6 mit einer entsprechenden Reduzierung der dort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze für das Segment Bekleidung / Schuhe / Accessoires überplant wird.

Der Bebauungsplan 22.55.09 wird auf der Grundlage dieses Gutachtens aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in Ziffer 5.1 im Einzelnen dargelegt. Parallel dazu erfolgt eine Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze für das Segment Bekleidung um 1.300 qm über die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.10.

5.3 Verkehr

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016 (Quelle siehe Ziffer 7.3) auf der Basis aktueller Verkehrsdaten für das an das Einkaufszentrum CITTI-Park angrenzende Straßennetz sowie für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10, 22.53.09 und 22.57.00 auf der Basis einer Verkehrsprognose, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass an normalen Werktagen die aus der Veränderung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum und die durch die anderen berücksichtigten Nutzungsänderungen insgesamt zu erwartenden Mehrverkehre im direkten und weiteren Umfeld des Einkaufszentrums CITTI-Park unter Berücksichtigung der vorhandenen, in den letzten Jahren optimierten Knotenpunktstrukturen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Padelügger Weg und im Herrenholz sowie in den Anbindungen des Einkaufszentrums CITTI-Park sind ausreichend, um auch nach Realisierung aller im Umfeld geplanter Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus den o.g. Bebauungsplänen zu erwartenden Neuverkehre sind daher nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 (Quelle siehe Ziffer 7.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 qm im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Bezogen auf Gewerbelärm ist festzustellen, dass die Veränderungen im Einkaufszentrum CITTI-Park aus dem Bebauungsplan 22.55.09 und der Betrieb des Einkaufszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Bebauung verträglich sind.

Bezogen auf den Verkehrslärm sind innerhalb des Plangeltungsbereichs im straßennahen Bereich der Straße Padelügger Weg Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten. Im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz werden Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist, so dass in der Gesamtlärbetrachtung keine neue Situation auftritt. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Gebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird ausschließlich an einem Immissionsort erreicht. Dies ist durch den Verkehrslärm gegeben und bereits im Prognose-Nullfall der Fall. Zudem liegen die Zunahmen hier unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant. Im Nachtabschnitt wird der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts ausschließlich an Immissionsorten erreicht, an denen keine schutzbedürftige Nachnutzung vorliegt.

Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans 22.55.09 vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Beikarte zur Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Padelügger Weg und Herrenholz zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

6. Finanzielle Auswirkungen

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

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.09 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 22.55.09 konnte das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen, die über 20.000 qm liegen, nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

Damit konnten für dieses Änderungsverfahren die folgenden Vereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung finden:

- Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- Verzicht die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c BauGB) sind nicht anzuwenden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 04.05.2015 durch Aushang in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie in zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen am 23.04.2015 im i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) sowie am 28.04.2015 im Cloudsters über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in den Erörterungsveranstaltungen bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In den Erörterungsveranstaltungen wurden Fragen zu den vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen sowie zu einzelnen Sortimenten sowohl im CITTI-Park gesamt als auch im Warenhaus gestellt.

Das Erweiterungsvorhaben wurde kritisiert, da hierdurch die bereits belastete Innenstadt und andere Zentren weiter geschädigt würden.

Auf die Anregung aus der Öffentlichkeit, dass von den Gutachtern Dr. Lademann & Partner in der Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulich/raumordnerischen Auswirkungen des Einkaufszentrums CITTI-Parks nicht nur strukturprägende Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche untersucht werden sollten, wurde auf den reduzierten Bewertungsmaßstab verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen überwiegend Stellungnahmen von Einzelhändlern in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren zu der beabsichtigten Planung ein.

Die Stellungnahmen beurteilten die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren als schädlich für die bereits geschwächte Innenstadt und die bestehenden Stadtteilzentren. Die Kritik erstreckte

sich bis hin zu nicht auszuschließenden Geschäftsaufgaben, sollte die Hansestadt Lübeck die Verfahren zum Abschluss führen.

Weitere Stellungnahmen kritisierten die Bestandanalyse der Innenstadt und anderer Zentren als unzureichend und stellten die Wirkungsprognosen des Gutachters in Frage.

Weiterhin wurde dargelegt, dass der Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts nicht eingehalten werde.

Mehrfach wurde kritisiert, dass die Bürgerschaft nicht der Empfehlung der Verwaltung und des Bauausschusses für ein Moratorium gefolgt ist.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nach Erarbeitung der Gutachten (Verkehr, Lärm) sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 20.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2016 aufgefordert worden.

Folgende Behörden und Nachbargemeinden haben Stellungnahmen zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planung abgeben:

- Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung
- VMG – Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V.
- Lübeck-Management e.V.
- Handelsverband Nord e.V.
- Kaufmannschaft zu Lübeck
- IHK zu Lübeck
- Stadt Bad Schwartau
- Stadt Oldenburg in Holstein
- Stadt Bad Segeberg mit Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt
- Stadt Bad Oldesloe

Die Einwander lehnen im Wesentlichen die Planung ab und begründen dies u.a. mit der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt Lübecks, der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und der Zentren der Nachbargemeinden.

Mehrheitlich werden eine Zunahme der Geschäftsaufgaben in den Zentren mit Leerstandsfolgen und eine Verödung der Zentren erwartet.

Der Gutachter wird kritisiert, dass er die bereits geschwächte Ausgangssituation in den Zentren aufgrund der in den vergangenen Jahren ermöglichten Großvorhaben nicht korrekt analysiert und eingestellt hat.

Die Kernaussage des Gutachters, dass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen in den betroffenen Zentren auslösen, wird kritisiert.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 31.07.2015 angezeigt. In der Stellungnahme vom 25.01.2016 nimmt die Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes nach Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP 2010 werden die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vom 14. April 2015 und dessen Ergänzung vom 04. September 2015 zur Kenntnis genommen. Das gilt insbesondere bezüglich der Feststellung, dass ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Wirkungen in Form einer Funktionsstörung Zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Lübeck und benachbarter Zentraler Orte weitgehend ausgeschlossen werden könne.

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 und 22.55.10 keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die Planungsabsicht verfolgt wird, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.55.08 zulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park um bis zu 1.300 m² für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der bisher im Geltungsbereich der benachbarten Bebauungspläne Nr. 22.55.01 bzw. 22.55.05 geltenden zulässigen Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Textilien zu erweitern.

Nicht unerhebliche Bedenken bestehen dagegen hinsichtlich der zusätzlich geplanten Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park und Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp.

Mit der Reduzierung bzw. Streichung der zentrenrelevanten Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs Elektrobedarf und Fahrräder zu Gunsten der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs Bekleidung/Schuhe, Hausrat/Geschenkartikel und Spielwaren würde die Kundenfrequenz und damit die Attraktivität des Einkaufszentrums weiter gesteigert. Gerade zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten), tragen zur Belegung dieser Bereiche bei und übernehmen wichtige Magnetfunktionen. Zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs, wie z. B. Fahrräder, setzen besondere Transportmöglichkeiten voraus, verfügen über keine vergleichbar hohe Kundenfrequenz und werden aufgrund des großen Flächenbedarfs eher selten in den Zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Hinzu kommt im vorliegenden Fall noch, dass mit der genehmigten Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit bis zu 3.555 m² Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs weiter ansteigt.

Die Steigerung der Flächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs an diesem Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel wird den Verdrängungswettbewerb mit dem zweiten Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel in Lübeck (IKEA) deutlich verschärfen.

Die Landesplanung geht im Gegensatz zu den Gutachtern des Verträglichkeitsgutachtens davon aus, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck zwischen den beiden Sonderstandorten eine Steigerung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Lübecker Innenstadt, aber auch der benachbarten Zentralen Orte, bis hin zu einer möglichen Funktionsstörung erwarten lässt.

Die Landesplanung empfiehlt daher die geplante Festsetzung des im Einkaufszentrum bestehenden SB-Warenhauses als eigenständigen Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums sowie die Aufhebung der Bindung an die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen des Einkaufszentrums kritisch zu überprüfen. Für den Fall, dass an diesen Plänen festgehalten werden soll, sind zumindest die Empfehlungen des Gutachters vollständig umzusetzen.

Die Entscheidungen über die Größenordnung und Gestaltung der Verkaufsflächen am Sonderstandort CITTI/Herrenholz müssen aber im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der

Ebene des Oberzentrums Hansestadt Lübeck getroffen werden. Bauplanungsrechtlich ist eine kommunalpolitische Abwägungsentscheidung der Stadt erforderlich, die sich auf der Basis des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes und der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens, incl. dessen Ergänzung, sachgerecht mit möglichen städtebaulichen Auswirkungen und Risiken auseinandersetzen muss. Hierbei ist die weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, zu betrachten.

Im Ergebnis werden der geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 ("Herrenholz Einkaufszentrum") und Nr. 22.55.10 ("Gewerbegebiet Herrenholz Süd") der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten - verbunden mit den vorgenannten Hinweisen und Empfehlungen - keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.

Stellungnahme der Landesplanungsbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In der Stellungnahme vom 08.08.2016 bestätigt die Landesplanungsbehörde, dass:

...der geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22.55.09 („Herrenholz Einkaufszentrum“) und Nr. 22.55.10 („Gewerbegebiet Herrenholz Süd“) der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung der Hansestadt Lübeck weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden.

Die Bedenken, Hinweise und Empfehlungen der landesplanerischen Stellungnahme vom 25. Januar 2016 in Bezug auf die Festsetzung des SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums und die Veränderung der bisher im Einkaufszentrum geltenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen halte ich allerdings aufrecht.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den Stellungnahmen der Landesplanung

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben sich aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Änderungen im Teil A – Planzeichnung.

In den Sitzungen des Wirtschaftsausschusses der Hansestadt Lübeck am 12.12.2016 und des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck am 19.12.2016 wurde über die Anregungen, Bedenken und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen beraten. In beiden Ausschüssen bestand mehrheitlich Einigkeit über das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht in dem geplanten Umfang durch eine weitere Stärkung des Sonderstandortes Herrenholz zu schwächen. Aufgrund des Beschlusses im Bauausschuss der Hansestadt Lübeck ist der Teil B – Text wie folgt geändert worden:

Gegenüber den Festsetzungen im Vorentwurf entfallen im Entwurf des B-Plans 22.55.09:

- Die Festsetzung eines SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp mit einer Verkaufsfläche von 9.000 qm innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.

Damit entfällt sowohl eine gesonderte Festsetzung zusätzlicher zentrenrelevanter Warensortimente mit einer Verkaufsfläche von 2.700 qm innerhalb des SB-Warenhauses als auch die gesonderte Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 26.600 qm für den CITTI-Park ohne Warenhaus.

- Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrräder in Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente im CITTI-Park.

Von den Festsetzungen im Vorentwurf verbleiben im Entwurf des B-Plans 22.55.09:

- Erhöhung der Verkaufsfläche für Bekleidung (+ 1.300 qm) bei Reduzierung der Verkaufsfläche in gleicher Höhe am Standort Herrenholz 6. Die Gesamtverkaufsfläche im CITTI-Park steigt damit von 34.300 qm auf 35.600 qm.
- Der Tausch von 1.000 qm Verkaufsfläche für Elektroartikel in Verkaufsflächen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimente Bekleidung (+ 300 qm), Spielwaren (+ 400 qm), Hausrat/Geschenkartikel (+ 150 qm) und Lebensmittel (+ 150 qm) im CITTI-Park. (*Erläuterung: Die geplanten Verkaufsflächen für Bekleidung, Spielwaren, Hausrat und Lebensmittel mit in Summe 1.000 qm ersetzen 1.000 qm des bisher zulässigen Sortiments Elektro = Tausch. Diese vier Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen entsprechen den vier Sortimenten und den bisher geplanten Anteilen, die für den Tausch von 2.800 qm Verkaufsfläche für Elektro und Fahrräder vorgesehen waren.*)
- Die übrigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 22.55.08 bleiben unverändert.

7.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369).

7.3 Fachgutachten

- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- Dr. Lademann und Partner GmbH 2013: Einzelhandelsmonitoring für die Lübecker Innenstadt. Einzelhandelsentwicklung 2009 bis 2013. Im Auftrag der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung. Juni 2013.
- Dr. Lademann und Partner GmbH 2015: Der Citti-Park in der Hansestadt Lübeck als Einzelhandelsstandort. Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen. Im Auftrag der KWL GmbH. April 2015.
- Dr. Lademann und Partner GmbH 2015: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck. Im Auftrag der KWL GmbH. September 2015.
- Lairm Consult GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.55.09 der Hansestadt Lübeck. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. April 2016.
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. November 2016.

Lübeck, den 20.01.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck