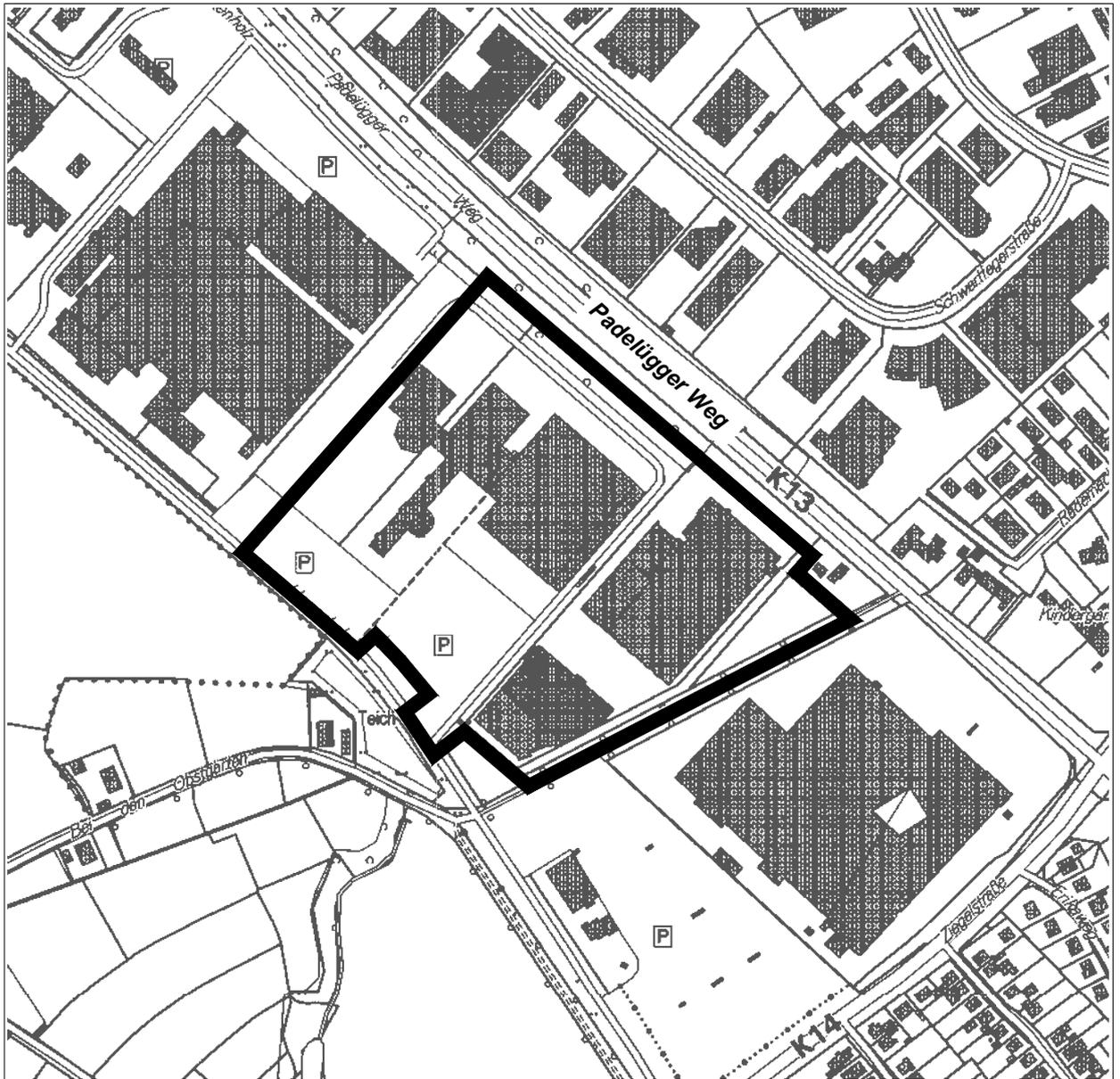


Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd -, erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## BEBAUUNGSPLAN 22.55.10

### GEWERBEGEBIET HERRENHOLZ SÜD



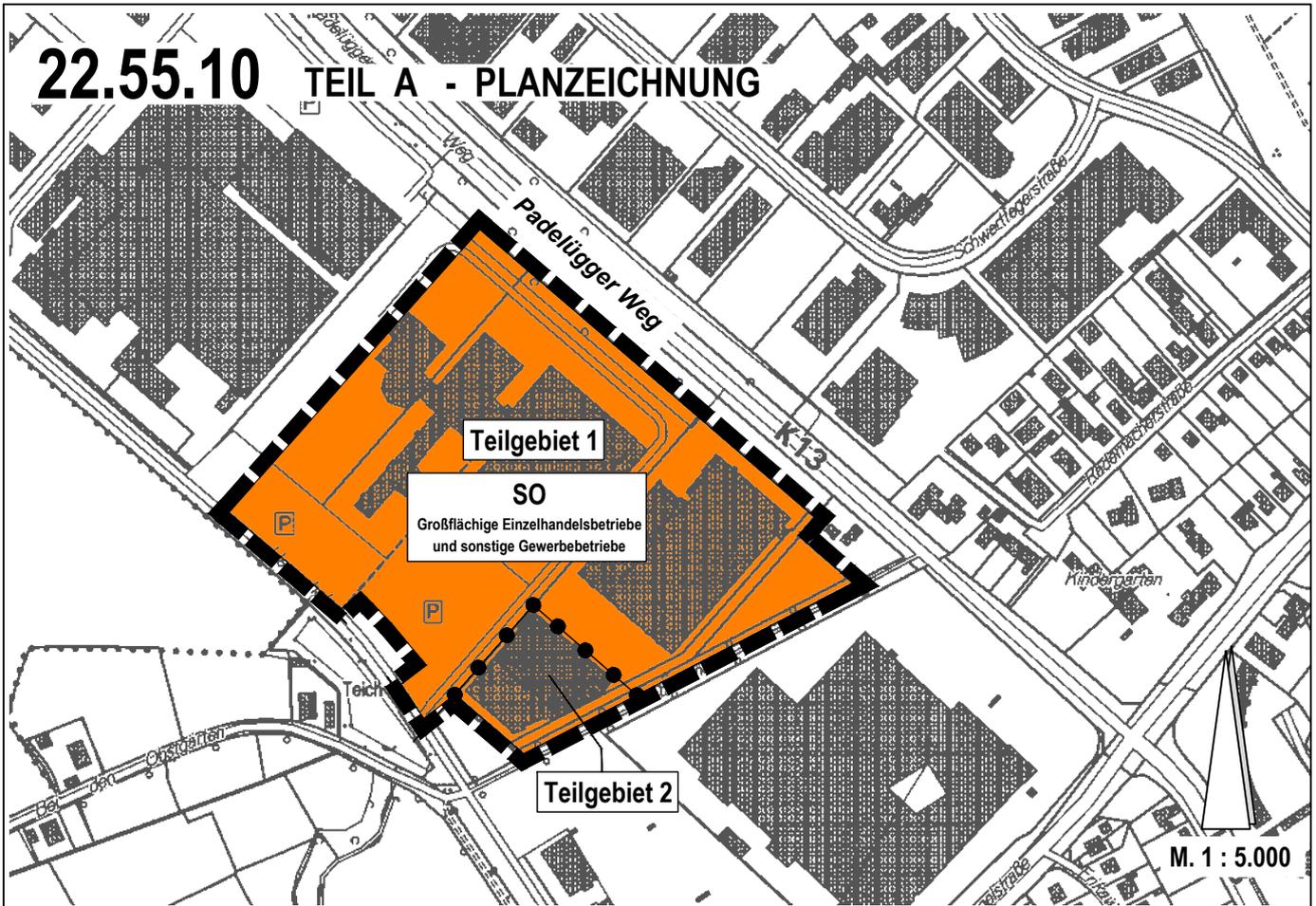
Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Fassung vom 20.01.2017

Hansestadt LÜBECK 

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



# 22.55.10 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

## FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO** Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" (§ 11 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan 22.55.10 (10. Änderung) - Gewerbegebiet Herrenholz Süd -, erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.55.10 GEWERBEGEBIET HERRENHOLZ SÜD (10. ÄNDERUNG)

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

Der Bebauungsplan 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd - beschlossen als Satzung am 30.05.1974 und in Kraft getreten am 03.10.1974, wird wie folgt geändert.

## **I ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG**

Die Baugrundstücke werden als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe" gemäß zeichnerischer Festsetzung des Änderungsbebauungsplans 22.55.01 festgesetzt (siehe Teil A - Planzeichnung -). Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 22.55.01 bleiben unverändert.

## **II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B – TEXT**

### **a) Einfügung textlicher Festsetzungen**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden eingefügt.

### **8. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

8.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe.

8.1.1 Zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

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

b) Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Buchstabe a) nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsverkaufsfläche.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)

- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
  - Bücher
  - Schreibwaren (Fachhandel)
  - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
  - Musikinstrumente
  - Hausrat
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
  - Foto, Film
  - Optik
  - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
  - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
  - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
  - Beleuchtung
  - Computer, Telekommunikation
  - Uhren und Schmuck
  - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
  - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
  - Fahrräder (inkl. Zubehör)
  - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)
- c) Im Teilgebiet 1 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellung, Wartung oder Reparaturbetrieben bis zu einer BGF von jeweils max. 200 m<sup>2</sup>. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.
- d) Im Teilgebiet 2 ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby),
  - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- bis zu einer Verkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup>. (§ 11 (3) BauNVO)
- e) Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen, die auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind. Dies gilt nicht für sonstige, nicht in den Absätzen a) bis d) aufgeführte Einzelhandelsbetriebe.
- 8.1.2 Ausnahmsweise können im Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen zugelassen werden.

**b) Einfügung von Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften**

Die nachfolgende Vorschrift wird eingefügt.

**9. Außerkrafttreten überholter Änderungsbebauungspläne**

- 9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd -, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.1998 und in Kraft getreten am 22.07.1998, und des Bebauungsplanes 22.55.05 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd -, festgesetzt durch Satzung vom 19.06.2003 und in Kraft getreten am 22.07.2003, außer Kraft.

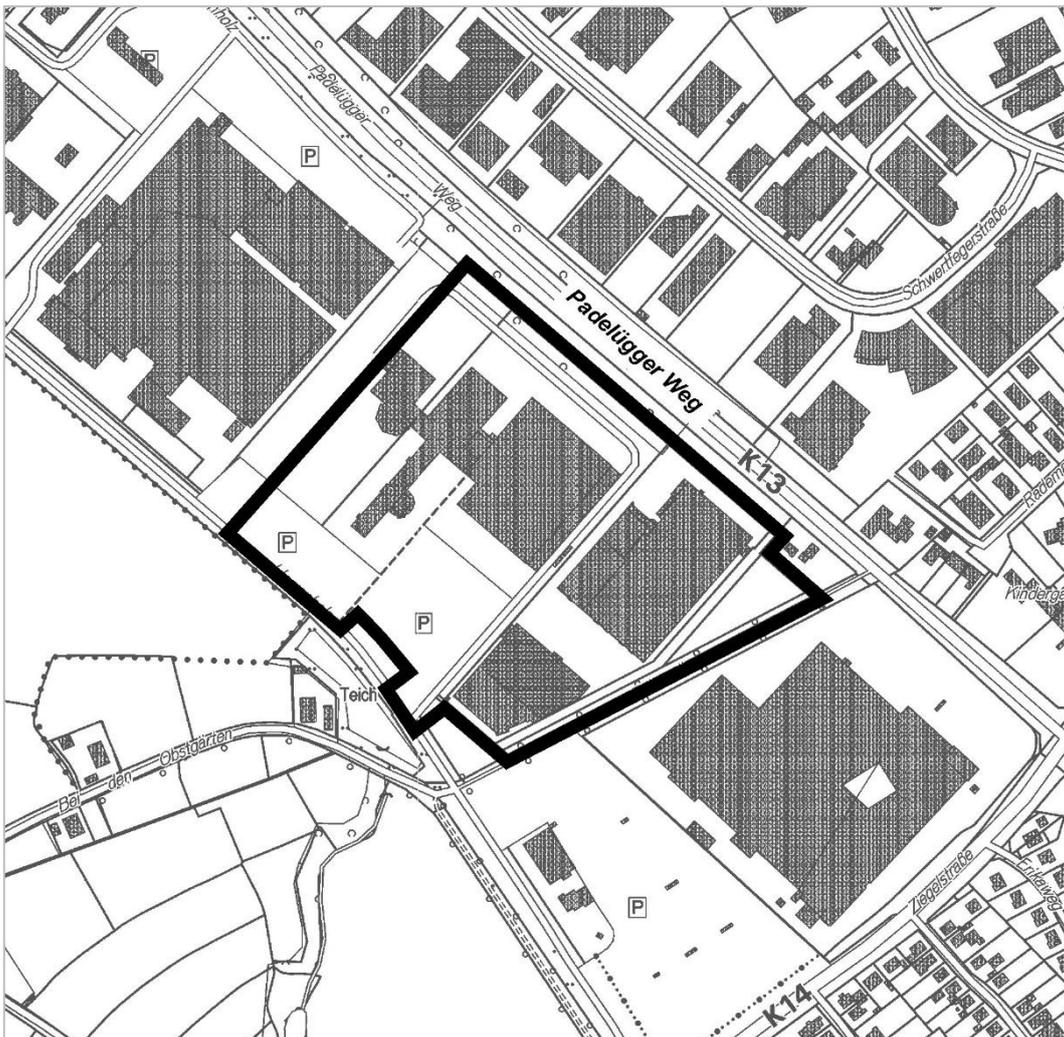
## Begründung

zum

### Bebauungsplan 22.55.10 - Änderung des Bebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd

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

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	4
2.2	Natur und Umwelt .....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planänderungen .....</b>	<b>8</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	9
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	9
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	9
5.2.2	Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen .....	10
5.2.3	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	11
5.3	Verkehr .....	12
5.4	Immissionsschutz.....	12
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>13</b>
8.1	Verfahrensübersicht.....	13
8.2	Rechtsgrundlagen.....	14
8.3	Fachgutachten .....	15

## **1. Einleitung**

Der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 soll den 1974 aufgestellten qualifizierten Bebauungsplan 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – ändern, der hinsichtlich der Art der Nutzung zuletzt 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 geändert wurde. Der hiermit aufzustellende Änderungsbebauungsplan 22.55.10 hebt auf und ersetzt den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 aus 2003. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes 22.55.05 in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen zur Art der Nutzung des vorangehenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.02 von 1998 wiederaufleben würden, hat der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 darüber hinaus auch das Außerkrafttreten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 zum Inhalt.

Die Änderungsbebauungspläne 22.55.02 und 22.55.05 sind sogenannte "einfache Bebauungspläne", die lediglich die Art der zulässigen Nutzung regeln.

Parallel zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 erfolgt die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum. Die Aufstellungen der beiden Änderungsbebauungspläne 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 (CB Mode) (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) reduziert werden. Beide aufzustellenden Änderungsbebauungspläne beschränken sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung. Im Änderungsbebauungsplan 22.55.09 werden zudem noch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplans 22.55.10 hat denselben Geltungsbereich wie der bereits 2014 um den Bereich Herrenholz Einkaufszentrum reduzierte Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 22.55.01 von 1974. Beide Plangeltungsbereiche grenzen an die Plangeltungsbereiche des qualifizierten Bebauungsplans 22.55.08 von 2014 und des ebenfalls im Verfahren befindlichen Änderungsbebauungsplanes 22.55.09. Er ändert demnach den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 22.55.01 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd – von 1974. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Padelügger Weges und nordöstlich der Eichenallee. Die Fläche des Plangeltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 8,8 ha.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Verlagerung von 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung aus dem Obergeschoss am Standort Herrenholz 6 (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) in das Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09).

Hiermit in Bezug auf die erforderliche Zentrenverträglichkeit der zulässigen Nutzungsarten verbunden, wird der Bebauungsplan 22.55.05 aus 2003 - und in Verbindung damit auch der Bebauungsplan 22.55.02 aus 1998 - ersetzt.

Bezüglich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten nach Aufhebung der Änderungsbebauungspläne 22.55.05 und 22.55.02 weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.55.01.

Für die Verlagerung der 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere Veränderungen einiger sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen im Einkaufszentrum CITTI-Park wird der Bebauungsplan 22.55.08 durch den aufzustellenden Bebauungsplan 22.55.09 parallel geändert.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die geplanten Änderungen verändern nicht die bisher festgesetzten Grundflächen, sondern regeln lediglich die Nutzungsart neu. Geändert werden die zulässigen Sortimente und eine Verkaufsflächenobergrenze. Alle anderweitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.01 bleiben weiterhin bestehen. Die geplanten Änderungen betreffen eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt, da von einem starken Interesse von Trägern des Belangs Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Lübeck und in den Nachbargemeinden ausgegangen werden kann und das Konfliktpotenzial über diesen Beteiligungsschritt erkundet werden soll.

Da die 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung zunächst beim Grundstück Herrenholz 6 vom Markt genommen werden müssen, um diese gemäß der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung zentrenverträglich dem Einkaufszentrum CITTI-Park zuführen zu können, ist es erforderlich, dass der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 zuerst und dem 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

##### **Teilgebiet 1**

Im Teilgebiet 1 des Plangeltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 mit der Festsetzung Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" befinden sich Gebäude eines Zeitungsverlages und eines Faltschachtelherstellers. Im Bebauungsplan 22.55.01 ist das Teilgebiet 1 - wie auch das Teilgebiet 2 - als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Teilgebiet 1 wird derzeit ausschließlich gewerblich genutzt. Im Bereich des Zeitungsverlages im Teilgebiet 1 sind gemäß dort gültigem Änderungsbebauungsplan 22.55.02 von 1998 in der Hauptsache Gewerbebetriebe und nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig:

#### 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Nicht-Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel/Küchen/Badmöbel/Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge, Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör

- Boote und Bootszubehör
- Brennstoffe

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsverkaufsfläche. Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformhausartikel, Lebensmittelhandwerk
- Papier-, Schreibwaren, Bücher
- Antiquitäten
- Kinderartikel
- Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogeriewaren, Kosmetika
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Schuhe, Lederbekleidung,
- Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme)
- orthopädische Artikel
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik
- Musikalienhandel
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellung, Wartung oder Reparaturbetrieben nur bis jeweils max. 200 m<sup>2</sup> BGF. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe und den zulässigen Verbrauchermarkt.

Hinweis: Der Bereich, auf den sich die Regelung mit dem Verbrauchermarkt bezieht, wurde seit 1998 durch mehrere Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Etablierung und Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park überplant.

1.1.4 Neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1.1 bis 1.1.3 die gewerblichen und sonstigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziff. 1.1.1 - 1.1.3 ausgeschlossen sind. (§ 11 (3) BauNVO)

1.3 Im Teilgebiet 1 sind neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1 ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. bis zu 3.500 m<sup>2</sup> BGF zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)

Hinweis: Der Bereich, auf den sich die Regelung mit dem einen zulässigen Einzelhandelsbetrieb bezieht, wurde 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 mit dem Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche für CB Mode überplant.

## Teilgebiet 2

Im Teilgebiet 2 des Plangeltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 mit der Festsetzung Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" befindet sich ein Geschäftsgebäude mit drei Einzelhandelsbetrieben (CB-Mode, Intersport und Schuh Hess).

Im Bebauungsplan 22.55.01 ist das Teilgebiet 2 gleichermaßen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Teilgebiet 2 wurde 2003 mit dem aktuell gültigen Änderungsbebauungsplan 22.55.05 die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem vorherigen Änderungsbebauungsplan 22.55.02 verändert, um dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb CB Mode die Erweiterung der Verkaufsfläche für Bekleidung zu ermöglichen. Neben denselben Festsetzungen von zulässigen nichtzentrenrelevanten Sortimenten und branchenbezogenen Randsortimenten sowie den gewerblichen und sonstigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO wie im Teilgebiet 1 wurden im Änderungsbebauungsplan 22.55.05 für das Teilgebiet 2 Erhöhungen der Verkaufsflächen für Bekleidung von 2.700 m<sup>2</sup> auf 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt:

- 1.1.3 *Im Teilgebiet 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den zentrenrelevanten Sortimenten **Textilien** (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme) bis zu 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. bis zu 5.900 m<sup>2</sup> BGF zulässig. (§ 11 (3) BauNVO)*

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie weiterer planungsrechtlicher und baugestalterischer Festsetzungen gelten die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.55.01 weiterhin.

### Verkehrliche Erschließung

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

### ÖPNV-Anbindung

An der Straße Herrenholz befindet sich eine Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die Buslinie endet auf dem Gelände des Einkaufszentrums CITTI-Park. 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. 15 m bis 16 m über NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes nicht zu berücksichtigen sind.

### Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist. Grünflächen mit älterem Baumbestand lockern die Bebauung im Teilgebiet 1 auf. Das Teilgebiet 2 ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze liegende Eichenallee ist ebenso durch eine Allee aus alten, ortsbildprägende Eichen geprägt wie die nördliche Plangebietsgrenze zum Padelügger Weg. Mit dem Änderungsbebauungsplan 22.55.10 ergeben sich keine Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung, so dass keine Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen.

### Natur und Artenschutz

Das Maß der Nutzung in Bezug auf die GRZ / GFZ ist bereits durch den qualifizierten Bebauungsplan 22.55.01 geregelt. Es erfolgen somit keine neuen Eingriffe in Natur und Umwelt. Infolgedessen ergibt sich auch keine Betroffenheit des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 befinden sich in privatem Eigentum.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 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 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 Zentrensystem 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).

### **3.2 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.

### **3.3    Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes frei von Maßnahmen, lediglich in der Eichenallee und an der Straße Herrenholz sind schützenswerte Alleen dargestellt.

### **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 berücksichtigen.

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

Der Standort Buntekuh-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 weitere Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park an.

Mit der Aufstellung der Bauungspläne sollen durch Reduzierung von Verkaufsflächen am Standort Herrenholz 6 (Änderungsbebauungsplan 22.55.10) zusätzliche Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) ermöglicht sowie die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte umsatzstärkere Sortimente im Einkaufszentrum erhöht werden.

## **5.    Begründung der Planänderungen**

Der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 soll den 1974 aufgestellten qualifizierten Bebauungsplan 22.55.01 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – ändern, der hinsichtlich der Art der Nutzung zuletzt 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 geändert wurde. Bereits mit dem Bebauungsplan 22.55.02 wurde die Art der baulichen Nutzung geändert: Aus dem im Bebauungsplan 22.55.01 festgesetzten Gewerbegebiet wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe". Der Bebauungsplan 22.55.05 hat die Nutzungsart aus dem Bebauungsplan 22.55.02 übernommen.

Der hiermit aufzustellende Änderungsbebauungsplan 22.55.10 soll den Änderungsbebauungsplan 22.55.05 von 2003 aufheben und ersetzen. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes 22.55.05 in seinen Geltungsbereich die Festsetzungen zur Art der Nutzung des vorangehenden Änderungsbebauungsplanes 22.55.02 von 1998 wiederaufleben würden, wird der aufzustellende Bebauungsplan 22.55.10 darüber hinaus auch das Außerkrafttreten der betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.02 zum Inhalt haben.

Soweit der Änderungsbebauungsplan 22.55.10 keine Änderungen des Bebauungsplanes 22.55.01 vorsieht, behalten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.01, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, unverändert ihre Gültigkeit.

## **5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" fest, da sich an den zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen 22.55.02 und 22.55.05 nur die Verkaufsflächen für Bekleidung ändern werden und die zulässigen Sortimente an die Lübecker Sortimentsliste aus dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept aus 2011 angepasst werden. Weitere Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen.

Vom Standort Herrenholz 6 werden 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung in das Einkaufszentrum CITTI-Park verlagert. Da ungeachtet des neu zu schaffenden Planungsrechts der Bestandschutz für die genehmigte Verkaufsfläche für Bekleidung auf 4.269,5 m<sup>2</sup> fortbesteht, ist der Eigentümer des Standortes Herrenholz 6 bereit, per Vertrag auf die Nutzung der im ersten Obergeschoss genehmigten Verkaufsfläche von 1.173,34 m<sup>2</sup> zu verzichten. Der Vertrag zwischen der Eigentümerin des CITTI-Parks, der Hansestadt Lübeck und der Eigentümerin des Standortes Herrenholz 6 wurde im November 2016 unterzeichnet.

Mit der Verlagerung von 1.300 m<sup>2</sup> des Sortiments Bekleidung erfolgt eine Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park. Das Sortiment "Bekleidung" soll im Einkaufszentrum dabei insgesamt um 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht werden. Die zusätzlichen 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich durch Tausch gegen umsatzschwächere Sortimente am Standort Einkaufszentrum. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums erhöht sich um 1.300 m<sup>2</sup> von 34.300 m<sup>2</sup> auf 35.600 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich reduziert sich die Verkaufsfläche im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 um 1.300 m<sup>2</sup> von 4.500 auf 3.200 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche am Sonderstandort regionaler Bedeutung Buntekuh-Herrenholz wird zwar insgesamt nicht verändert, jedoch wird das Sortiment Bekleidung im weiterhin wachsenden Einkaufszentrum CITTI-Park eine weitaus höhere Flächenproduktivität generieren als am Solitärstandort CB Mode.

## **5.2 Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit**

Die unter der Ziffer 5.1 beschriebene vorgesehene Verlagerung der Verkaufsfläche für Bekleidung in Höhe von 1.300 m<sup>2</sup> ist durch die Verträglichkeitsuntersuchungen des Büros Dr. Lademann & Partner zu den städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen u.a. der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums CITTI-Park um die 1.300 m<sup>2</sup> legitimiert. Diese Grundlagen werden im Folgenden erläutert.

### **5.2.1 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck aus 2011 sind der Standort des Einkaufszentrums CITTI-Park (B-Plan 22.55.09) und der Standort Herrenholz 6 im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 zusammen als "Sonderstandort regionaler Bedeutung" definiert. Dieser Standort ist zwar kein zentraler Versorgungsbereich, dennoch können hier unter bestimmten Voraussetzungen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.

Um eine fundierte Grundlage für die Bewertung des Zustandes der Innenstadt zu erhalten, hat die Hansestadt Lübeck 2013 die vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitete Untersuchung "Einzelhandelsmonitoring für die Lübecker Innenstadt. Einzelhandelsentwicklung 2009 bis 2013" vor-

gelegt. Gemäß Beschluss der Bürgerschaft in 2014 kann entgegen der Empfehlung der Verwaltung, bis zum nächsten Monitoring keine weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zuzulassen, unter der Bedingung abgewichen werden, wenn am selben oder an anderen nicht-integrierten Standorten, wie z.B. am Sonderstandort regionaler Bedeutung, Einzelhandelsflächen in mindestens der gleichen Größe wegfallen (Ergänzungsantrag zu TOP 8.1 / VO 2014 / 00803 Einzelhandelsmonitoring / Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 26.06.2014). Diese Bedingung ist mit den vorliegend geplanten Änderungen in den B-Plänen 22.55.09 und 22.55.10 als erfüllt zu beurteilen.

## **5.2.2 Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen / raumordnerischen Auswirkungen**

Die folgenden Ausführungen sind dem Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH mit Stand April 2015 entnommen (Quelle siehe Ziffer 8.3):

### 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 m<sup>2</sup> 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 somit u.a. auch auf folgende Fragestellung:*

- *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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums ist im B-Plan 22.55.08 auf 34.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*Im Zuge der Flexibilisierung des Baurechts soll die Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums im B-Plan 22.55.09 von 34.300 m<sup>2</sup> auf 35.600 m<sup>2</sup> erhöht werden. Da die Erhöhung um 1.300 m<sup>2</sup> 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 berücksich-*

*tigt. 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.*

*Damit wird das Vorhaben auch den landesplanerischen Bestimmungen gerecht. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor. Dem Konzentrations- sowie dem Kongruenzgebot wird ebenfalls entsprochen und auch die Ausnahmetatbestände für das Integrationsgebot sind erfüllt. Beim Einkaufszentrum am Sonderstandort Herrenholz handelt es sich zudem um einen seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsstandort, der im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck als Sonderstandort Herrenholz mit regionaler Bedeutung definiert ist und grundsätzlich auch für nahversorgungs- und zentrenrelevante Verkaufsflächen in Frage kommt. Mit Herrenholz und Dänischburg verfügt die Hansestadt Lübeck über zwei legitimierte Sonderstandorte, die insbesondere im Zusammenspiel mit der Innenstadt arbeitsteilig auf das Gesamtprofil des Lübecker Einzelhandels einzahlen und zentralitätsbildend wirken.*

*Zusammenfassend kommen die Gutachter hinsichtlich der angestrebten Flexibilisierungen u.a. auch zu folgendem Ergebnis und entsprechenden Empfehlungen:*

- *Die Übertragung von 1.300 m<sup>2</sup> 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.*

### **5.2.3 Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit**

Die geplante Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park wird gemäß Gutachten als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft, wenn der Standort Herrenholz 6 mit einer entsprechenden Reduzierung der dort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze für das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires überplant wird.

Der Bebauungsplan 22.55.10 wird auf der Grundlage dieses Erfordernisses aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in Ziffer 5.1 im Einzelnen dargelegt. Parallel dazu erfolgt im Einkaufszentrum CITTI-Park über eine Aufstellung des Bebauungsplanes 22.55.09 eine Erhöhung

der Verkaufsflächenobergrenzen für das Segment Bekleidung/Schuhe/Accessoires um gesamt 1.600 m<sup>2</sup>, davon 1.300 m<sup>2</sup> durch Verlagerung vom Standort CB Mode.

### **5.3 Verkehr**

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016 (Quelle siehe Ziffer 8.3) 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 Attraktivitätssteigerung des Einkaufszentrums 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 8.3) die Auswirkungen der Veränderungen in der Sortimentsliste und der Erhöhung der Verkaufsflächen für Bekleidung um 1.300 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan 22.55.09 aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Durch die Verlagerung der 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung und die weiteren Stärkungsmaßnahmen ergeben sich weder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 22.55.10 noch in der Nachbarschaft zusätzliche Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

## **6. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Da die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs im Plangeltungsbereich des B-Plans 22.55.05 von 2003 bereits länger als sieben Jahre besteht, sind entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen begründet werden können, gemäß § 42 (3) BauGB da ausgeschlossen, wo diese Nutzung in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurde.

Im Plangebiet am Standort CB Mode wird die zulässige Nutzung jedoch ausgeübt. Durch die vorgesehene Einschränkung der bislang zulässigen Verkaufsfläche für Bekleidung können somit Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB begründet werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen zur Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Daher entstehen Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Baugesetzbuch "Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung". Nach § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Dass durch die Planung ein Entschädigungsanspruch ausgelöst wird, ist sowohl der Stadt, dem von der Einschränkung betroffenen Nutzungsberechtigten als auch dem durch die Verlagerung begünstigten Nutzungsberechtigten bekannt. Um die Stadt von Entschädigungsforderungen frei zu halten, haben die drei Parteien einen Vertrag geschlossen.

## **7.      Finanzielle Auswirkungen**

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

## **8.      Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **8.1    Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.01.2015 die Aufstellung der Bebauungspläne 22.55.09 und 22.55.10 beschlossen.

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.55.10 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 22.55.10 kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen, die über 20.000 m<sup>2</sup> 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 Erörterungsveranstaltungen (am 23.04.2015 im i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) und am 28.04.2015 im Cloudsters über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während des Aushangs in der Bauverwaltung von Bürgern zu den Planungen für das Herrenholz-Einkaufszentrum gestellten Fragen und vorgebrachten kritischen Äußerungen bezogen sich vor allem auf die Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation und auf die Wirkungsprognosen des Tragfähigkeitsgutachtens der Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner vom April 2015. Einige Äußerungen bezogen sich auch auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck mit Stand April 2011, hier insbesondere auf die Einhaltung des Leitsatzes 2 im Teil D des Konzeptes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 12 Stellungnahmen - überwiegend von Einzelhändlern in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren - zu der beabsichtigten Stärkung des Einkaufszentrums CITTI-Park ein. Die Stellungnahmen beurteilten die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanverfahren als schädlich für die ohnehin stark 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.

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

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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 und in der Begründung. Im Teil B - Text des Bebauungsplanes 22.55.10 wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums 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 m<sup>2</sup> 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.*

## **8.2 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. 1748).

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 (GVObI. S. 369).

### 8.3 Fachgutachten

- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- Dr. Lademann & Partner 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, 5.610.3  
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck