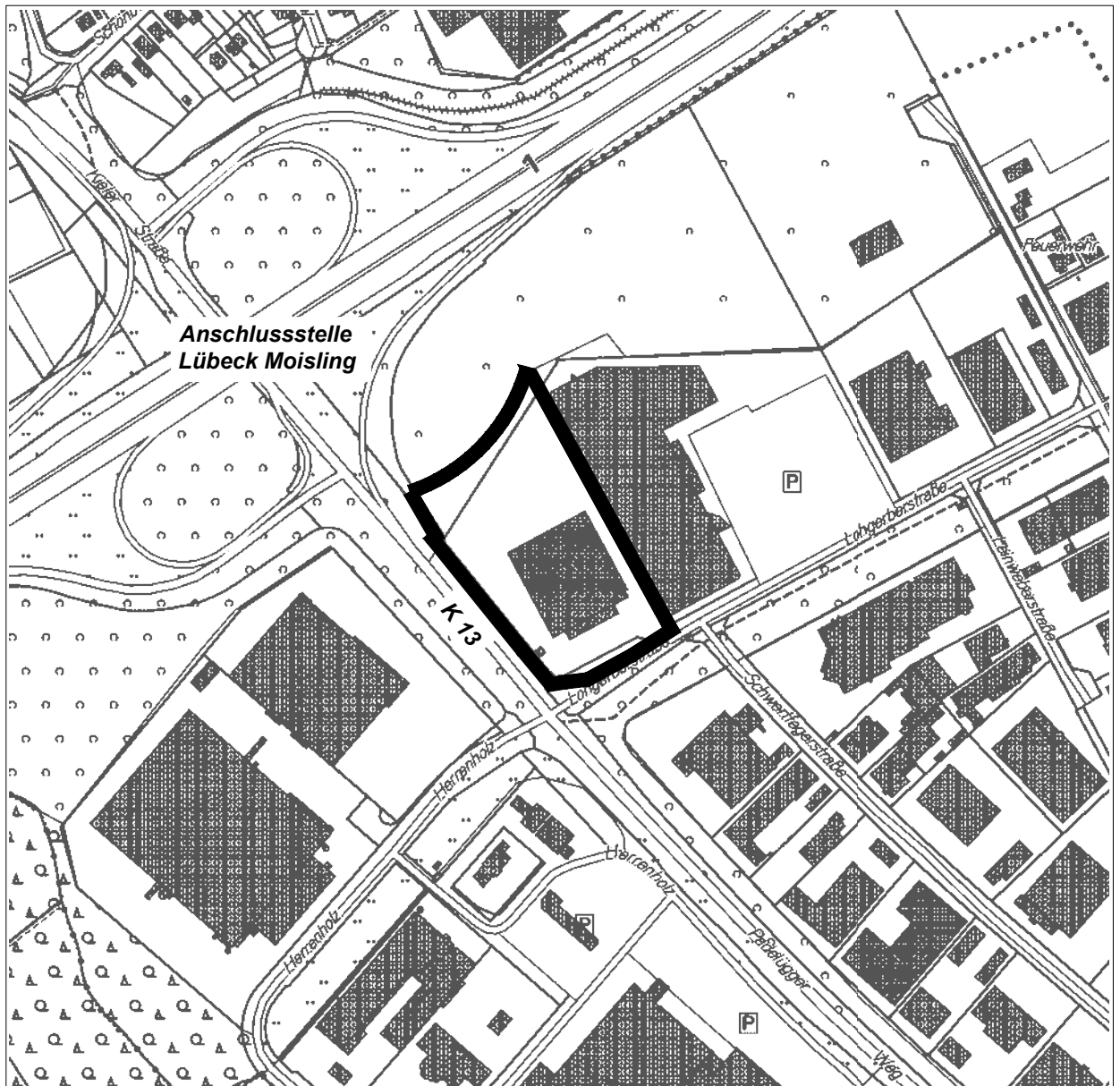


Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan 22.53.09 (9. Änderung) - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## BEBAUUNGSPLAN 22.53.09

### GEWERBEGEBIET PADELÜGGER WEG NORD



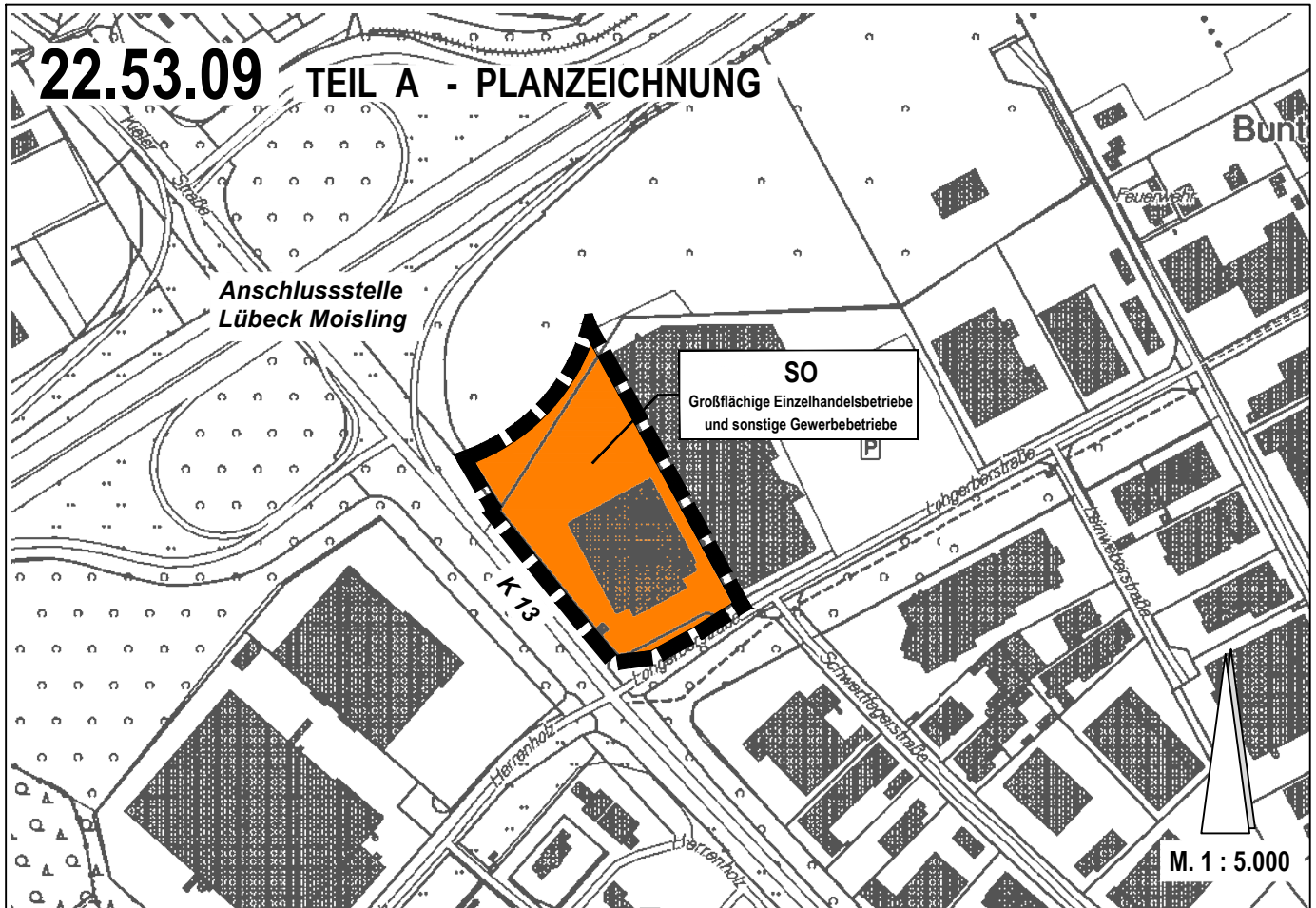
Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Fassung vom 20.01.2017

**Hansestadt LÜBECK** 

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



# 22.53.09 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)



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

### Sonstige Planzeichen



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 22.53.09 (9. Änderung) - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.53.09 GEWERBEGEBIET PADELÜGGER WEG NORD (9. 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

Ein Teilgebiet des Bebauungsplanes 22.53.04 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord - beschlossen als Satzung am 18.06.1981 und in Kraft getreten am 31.12.1981, und ein Teilgebiet des Bebauungsplanes 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord - beschlossen als Satzung am 04.07.2002 und in Kraft getreten am 12.11.2002 werden wie folgt geändert:

## **I           ÄNDERUNGEN IN Teil A – PLANZEICHNUNG**

Im Teilgebiet des Bebauungsplanes 22.53.04 wird in Teil A - Planzeichnung - das Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" festgesetzt. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes 22.53.04 bleiben unberührt. Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes 22.53.07 bleiben unberührt.

## **II           ÄNDERUNGEN IN Teil B – TEXT**

### **a)       Ergänzung und Neufassung textlicher Festsetzungen**

aa) Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan 22.53.04 wie folgt ergänzt und im Bebauungsplan 22.53.07 wie folgt neu gefasst.

1       Art der baulichen Nutzung

1.1     Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" sind zulässig: (§ 11 BauNVO)

1.1.1   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)

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:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel

- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
  - Schnittblumen
  - Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)
  - 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)
- 1.1.2 Ein Einzelhandelsbetrieb mit dem zentrenrelevanten Sortiment Sportartikel mit bis zu insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.3 Neben den Nutzungen nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes bis maximal 200 m<sup>2</sup> BGF. (§ 11 (3) BauNVO)
- 1.1.4 Gewerbliche und sonstige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach den Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3 ausgeschlossen sind. (§ 11 (3) BauNVO)
- b) Einfügung von Angaben zum Verhältnis bisher geltender Rechtsvorschriften**
- aa) Die nachfolgenden Vorschriften werden in den Bebauungsplänen 22.53.04 und 22.53.07 eingefügt.
- 2. Rechtskraft des bisher geltenden Bebauungsplanes**
- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.55.08 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 30.01.2003 und in Kraft getreten am 26.03.2003, außer Kraft.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.53.09 bleiben alle durch den Bebauungsplan nicht neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.53.04 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 18.06.1981 und in Kraft getreten am 31.12.1981, und des Bebauungsplanes 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, festgesetzt durch Satzung vom 04.07.2002 und in Kraft getreten am 12.11.2002, in Kraft.

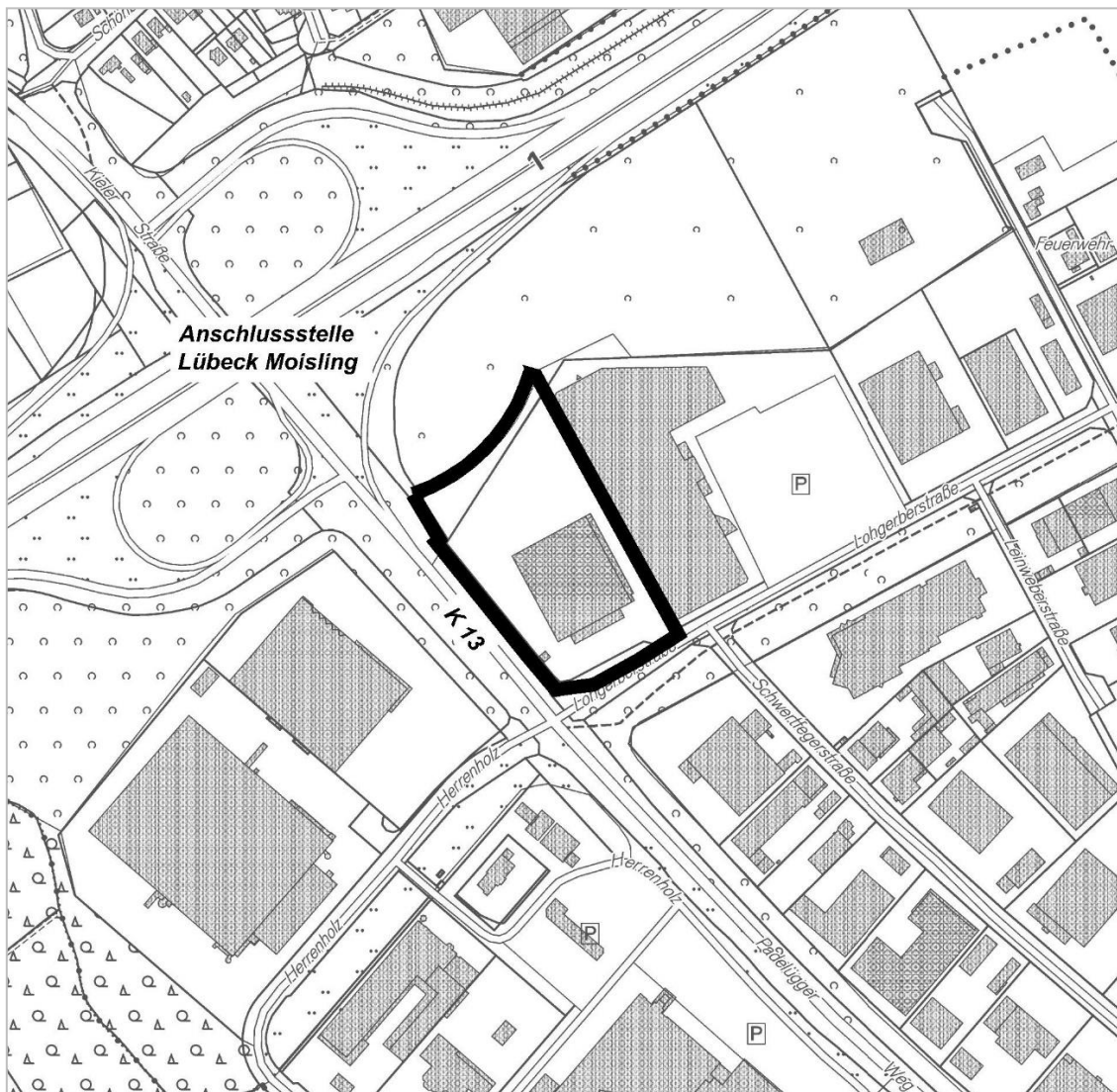
# Begründung

zum

## Bebauungsplan 22.53.09 - Änderung der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord (9. Änderung)

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 .....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010).....	6
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	6
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	6
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planänderungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	7
5.2	Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit.....	8
5.2.1	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept .....	8
5.2.2	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 zur geplanten Erweiterung des Citti-Parks Lübeck.....	8
5.2.3	Resümee zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit .....	9
5.3	Verkehr .....	9
5.4	Immissionsschutz.....	10
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>11</b>
8.1	Verfahrensübersicht.....	11
8.2	Rechtsgrundlagen.....	12
8.3	Fachgutachten .....	12

## **1. Einleitung**

Der aufzustellende Bebauungsplan 22.53.09 wird als unselbstständiger Änderungsbebauungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbebauungsplan 22.53.09 soll Teilgebiete der 1981 und 2002 aufgestellten qualifizierten Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – ändern, die hinsichtlich der Art der Nutzung zuletzt 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.53.08 geändert wurden. Der hiermit aufzustellende Änderungsbebauungsplan 22.53.09 hebt auf und ersetzt den Änderungsbebauungsplan 22.53.08 aus 2003.

Parallel zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 erfolgt die Aufstellung der Änderungsbebauungspläne 22.55.09 - Herrenholz Einkaufszentrum - und 22.55.10 - Gewerbegebiet Herrenholz Süd. Die Aufstellungen der drei Änderungsbebauungspläne stehen in einem bedingenden Zusammenhang, da

- für die geplante Erweiterung bestimmter sortimentsbezogener 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 müssen,
- die nach Änderungsbebauungsplan 22.53.08 zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1, auf dessen Grundlage ein Sportfachmarkt mit insgesamt 3.555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt wurde, auf den genehmigten Bestand reduziert werden muss.

Alle drei aufzustellenden Änderungsbebauungspläne beinhalten im Wesentlichen Änderungen der Festsetzungen zur Art der Nutzung.

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

Das rd. 2 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh am nördlichen Rand des Stadtbezirks Buntekuh (Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz) an der Anschlussstelle A 20 Lübeck-Moisling. Es wird begrenzt durch die Straße Padelügger Weg im Südwesten, die Lohgerberstraße im Südosten, einen Baumarkt im Nordosten sowie eine unbebaute Gewerbegebietsfläche im Nordwesten.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan 22.53.09 wird das Grundstück Lohgerberstraße 1 überplant. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 24/146 sowie Teile der Flurstücke 24/150 und 24/218 der Flur 18 in der Gemarkung St. Lorenz.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der 2015 genehmigte Sportfachmarkt auf dem Grundstück Lohgerberstraße 1. Gemäß Bauantrag und auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 ist ein Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche für Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte, Campingartikel und Fahrräder auf insgesamt 3.555 m<sup>2</sup> genehmigt worden.

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 sollen aufgrund der Ansiedlung des Sportfachmarktes die Art der Nutzung und die zulässigen Verkaufsflächen gemäß Änderungsbebauungsplan 22.53.08 neu geregelt werden, damit die geplante Erweiterung des CITTI-Parks gemäß der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme von September 2015 zum Verträglichkeitsgutachten vom April 2015 planungsrechtlich umgesetzt werden kann.



### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die geplanten Änderungen verändern nicht die festgesetzten Grundflächen des qualifizierten Bebauungsplans, sondern regeln lediglich die zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen neu. Die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente werden auf das Sortiment Sportartikel beschränkt (d.h. Elektroartikel sind dann unzulässig) und die diesbezügliche Verkaufsflächenobergrenze wird auf 3.600 m<sup>2</sup> begrenzt. Alle anderweitigen Festsetzungen der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 bleiben weiterhin bestehen. Die geplanten Änderungen sind eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt, da dieses Verfahren aufgrund der Interdependenzen zeitgleich mit den Änderungsverfahren 22.55.09 und 22.55.10 durchgeführt wird und den betroffenen Träger öffentlicher Belange und den betroffenen Nachbargemeinden mit dem Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits frühzeitig das Gesamtgefüge dargelegt wird.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der bisher im Plangeltungsbereich rechtskräftige Änderungsbebauungsplan 22.53.08 von 2003 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete" fest. In diesem Gebiet sind „*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten*“ zulässig und "*Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb [...] sind nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsverkaufsflächen*" zulässig.

Zusätzlich sind in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete" "*Einzelhandelsbetriebe mit den **zentrenrelevanten Sortimenten Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer, Telekommunikationsgeräte sowie Sportartikel mit bis zu insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 6.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche***" zulässig. "*Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes bis zu max. 200 m<sup>2</sup> BGF*" und "*Gewerbliche und sonstige Nutzungen nach § 8 BauNVO*" sind ebenfalls zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.53.04 sowie des Bebauungsplanes 22.53.07 weiterhin.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereichs ist über die Lohgerberstraße, den Padelügger Weg und weiter über die A 1 gesichert.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs in der Lohgerberstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck 2014-2019.



## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Plangebiet ist bei einer Geländehöhe von ca. 19,00 m über NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

### Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauungsstruktur und Versiegelung ergeben sich keine Veränderungen des Landschaftsbildes.

### Natur und Artenschutz

Das Baugrundstück im Plangebiet ist weitestgehend versiegelt (ca. 80%). Lediglich der nördliche Teilbereich des Grundstücks ist unbebaut. Auf dem Teilgebiet befinden sich eine Grünfläche und Gehölzstreifen. Gehölze auf der südlichen und westlichen Seite des Plangebietes schirmen das Plangebiet von der Lohgerberstraße und dem Padelügger Weg ab.

Das Maß der Nutzung wird durch den Änderungsbebauungsplan 22.53.09 nicht geändert, so dass gegenüber den qualifizierten Bebauungsplänen 22.53.04 und 22.53.07 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgen. Infolgedessen ergeben sich auch keine Betroffenheiten des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangeltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 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. In der Ziffer "2.8 Einzelhandel" des Landesentwicklungsplanes 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" (Ziffer 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" (Ziffer 2.8 Abs.6 LEP 2010).

"In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein" (Ziffer 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" (Ziffer 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.

In seiner 39. Änderung von 1998 wurde in Folge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes<sup>1</sup> der größte Teil des Gewerbegebietes Padelügger Weg / Herrenholz in "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" geändert. Ziel der Änderung ist, die nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe auf die städtebaulich nicht integrierten Lagen zu lenken. Im Änderungsbereich liegt das Grundstück Lohgerberstraße 1.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Im ISEK 2010 wird keine unmittelbare Aussage zu dem Plangebiet gemacht.

### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Plan "Entwicklung" des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck wird ebenfalls keine unmittelbare Aussage gemacht.

### **3.5 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.

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."

Gemäß Leitsatz 5 dienen "die ausgewiesenen sonstigen Sonderstandorte [...] zukünftig ausschließlich der Ansiedlung und Erweiterung von Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment."

Das Plangebiet liegt in dem sonstigen Sonderstandort Buntekuh – Lohgerberstraße / Schwertfegerstraße. Die sonstigen Sonderstandorte sind die Standorte für flächenintensive nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

---

<sup>1</sup> Gutachten "Einzelhandelsentwicklungskonzept", 1996, erarbeitet vom Prisma-Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Amtes für Wirtschaft, Verkehr und Hafen, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes Nord-Ost und des Lübeck-Managements

Die Genehmigung des Sportfachmarktes erfolgte somit nicht in Übereinstimmung mit den Leitsätzen 2 und 5 des Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck, sondern allein auf Grundlage des Bebauungsplans 22.53.08 von 2003.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.53.09 sollen an dem sonstigen Sonderstandort Buntekuh – Lohgerberstraße / Schwertfegerstraße, der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Annäherung an die Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes eingeschränkt werden. Zulässig bleibt dabei das zentrenrelevante Sortiment "Sportartikel", dessen bisher zulässige Verkaufsfläche auf den genehmigten Bestand reduziert werden soll.

Der Bebauungsplan dient somit vorrangig der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im sonstigen Sonderstandort Buntekuh – Lohgerberstraße / Schwertfegerstraße und ist erforderlich, um die geplante Einzelhandelsausweitung im CITTI-Park-Einkaufszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen.

#### **5. Begründung der Planänderungen**

Der Änderungsbebauungsplan 22.53.09 soll für ein Teilgebiet des 1981 aufgestellten qualifizierten Bebauungsplanes 22.53.04 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – und für ein Teilgebiet des 2002 aufgestellten qualifizierten Bebauungsplanes 22.53.07 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord – die Art der baulichen Nutzung ändern, die zuletzt 2003 durch den Änderungsbebauungsplan 22.53.08 geändert wurde.

Der hiermit aufzustellende Änderungsbebauungsplan 22.53.09 soll den Änderungsbebauungsplan 22.53.08 von 2003 aufheben und ersetzen.

Soweit der Änderungsbebauungsplan 22.53.09 keine Änderungen für Teilgebiete der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07 vorsieht, behalten sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.07, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, unverändert ihre Gültigkeit.

##### **5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung**

Der Bebauungsplan 22.53.09 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" fest. An den zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich ergeben sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan 22.53.08 folgende Änderungen:

- Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden von 4.000 m<sup>2</sup> auf 3.600 m<sup>2</sup> reduziert.
- Zukünftig sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer und Telekommunikationsgeräte" ausgeschlossen.
- Es sind nur noch Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment "Sportartikel" zulässig.
- Die zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente und die zentrenrelevanten Sortimente als branchenbezogenen Randsortimente werden an die Lübecker Sortimentsliste aus dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept aus 2011 angepasst.

Weitere Nutzungsänderungen sind im Bebauungsplan 22.53.09 nicht vorgesehen.

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

Die unter der Ziffer 5.1 beschriebenen vorgesehenen Veränderungen der Art der baulichen Nutzung am Standort Lohgerberstraße sind weder mit den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck von 2011 vereinbar noch mit dem städtebaulichen Integrationsgebot der Landesplanung. Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 22.53.08 hat sich die Hansestadt Lübeck (zuständig hier der Bauausschuss) für die Genehmigung auf Grundlage des Bebauungsplanes entschieden und sich für den Fortbestand des Bebauungsplanes im Umfang des beantragten Sportfachmarktes ausgesprochen.

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

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck aus 2011 ist der Standort Lohgerberstraße 1 als "Sonstiger Sonderstandort Buntekuh – Lohgerberstraße / Schwertfegerstraße" definiert. Die "Sonstigen Sonderstandorte" sind die Standorte für flächenintensive nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

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

Die Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner haben im April 2015 ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Citti-Parks vorgelegt und sich dabei insbesondere mit dem angestrebten Austausch der umsatzschwächeren gegen umsatzstärkere Sortimente im eingeleiteten Bebauungsplan 22.55.09 auseinandergesetzt.

Das Gutachten wurde nachfolgend ergänzt. Die ergänzende Stellungnahme befasst sich mit dem genehmigten Sportfachmarkt und dessen Auswirkungen auf die geplante Erweiterung des CITTI-Park-Einkaufszentrums.

Die folgenden Ausführungen sind der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner mit Stand September 2015 entnommen (Quelle siehe Ziffer 8.3).

#### 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 m<sup>2</sup> 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 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.

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

Der durch den Sportfachmarkt ausgelöste Umsatzzuwachs im Einkaufszentrum CITTI-Park (Änderungsbebauungsplan 22.55.09) wird die Schwelle der städtebaulichen / raumordnerischen Relevanz nicht überschreiten, wenn

- im Bebauungsplan 22.53.09 die zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel auf 3.600 m<sup>2</sup> begrenzt wird und
- im Bebauungsplan 22.53.09 die Flächenspielflächen für Elektro entfallen werden.

Der Bebauungsplan 22.53.09 wird auf der Grundlage dieser gutachterlichen Empfehlung aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in Ziffer 5.1 im Einzelnen dargelegt.

## **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, 22.57.00 und für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 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 CITTI-Park 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 und der Ansiedlung eines Sportfachmarktes an der Lohgerberstraße 1 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.

Vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT 2016 wurden als maßgebende Quellen folgende öffentlichen Verkehrswege berücksichtigt:

- Bundesautobahn BAB A 1
- Rampen von und zur Autobahn
- Kieler Straße zwischen den Rampen
- Padelügger Weg
- Lohgerberstraße
- Herrenholz

Die ermittelten Straßenverkehrsbelastungen wurden als Prognose-Nullfall (Prognose-Horizont 2030/35) den Berechnungen zu Grunde gelegt, da für den Prognosehorizont 2030 nicht von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Für den Prognose-Planfall wurden zur sicheren Seite die Verkehrsbelastungen der Gesamtprognoseangesetzt, die auch die Neuverkehre aus dem Bebauungsplan 22.57.00 sowie des Sportfachmarktes in der Lohgerberstraße 1 berücksichtigt.

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

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

Besteht die Zulässigkeit von Nutzungen eines Grundstücks länger als sieben Jahre ab Zulässigkeit, sind entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Einschränkung der Nutzungen begründet werden könnten, gemäß § 42 (3) BauGB da ausgeschlossen, wo diese Nutzungen innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit nicht ausgeübt wurden.

Im Plangebiet wird die seit 2003 gemäß B-Plan 22.53.08 zulässige Nutzung bisher nicht im zulässigen Umfang ausgeübt. Durch die vorgesehene Einschränkung der bislang zulässigen Verkaufsfläche für Sport und dem vorgesehenen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrowaren (weiße und braune Ware), Computer und Telekommunikationsgeräte" können somit Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB nicht begründet werden.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

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

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

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Dem Bauausschuss der Hansestadt Lübeck wurde bislang noch kein Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 entgegengebracht. Um eine zeitnahe und parallele Behandlung der drei Bebauungspläne voranzutreiben, beabsichtigt die Verwaltung in Übereinstimmung mit den Regelungen des BauGB, den Aufstellungsbeschluss zusammen mit dem Auslegungsbeschluss vorzulegen.

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 22.53.09 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 22.53.09 kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

Damit können 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 auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind 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 des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergaben sich aufgrund der Anregungen, Bedenken und Hinweise von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Landesplanungsbehörde keine Änderungen im Teil A – Planzeichnung und im Teil B – Text.

Die Begründung des Bebauungsplans 22.53.09 wurde redaktionell geändert aufgrund des Beschlusses zum Bebauungsplan 22.55.09 im Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 19.12.2016: Die Festsetzung eines SB-Warenhauses als eigenständiger Betriebstyp innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums CITTI-Park sowie der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für Fahrradsortimente in innenstadtsensible Sortimente wird aus dem Bebauungsplamentwurf 22.55.09 herausgenommen. Damit entfallen im Bebauungsplan 22.55.09 auch Festsetzungen zusätzlicher zentrenrelevanter Warensortimente, darunter auch eine im Vorentwurf des Bebauungsplans 22.55.09 geplante Erweiterung des Warensortiments Sport/Outdoor. Diese in der Begründung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans 22.53.09 nachrichtlich beschriebenen Planungen entfallen.



## 8.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. 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 (GVOBl. 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 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 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