

BEGRÜNDUNG

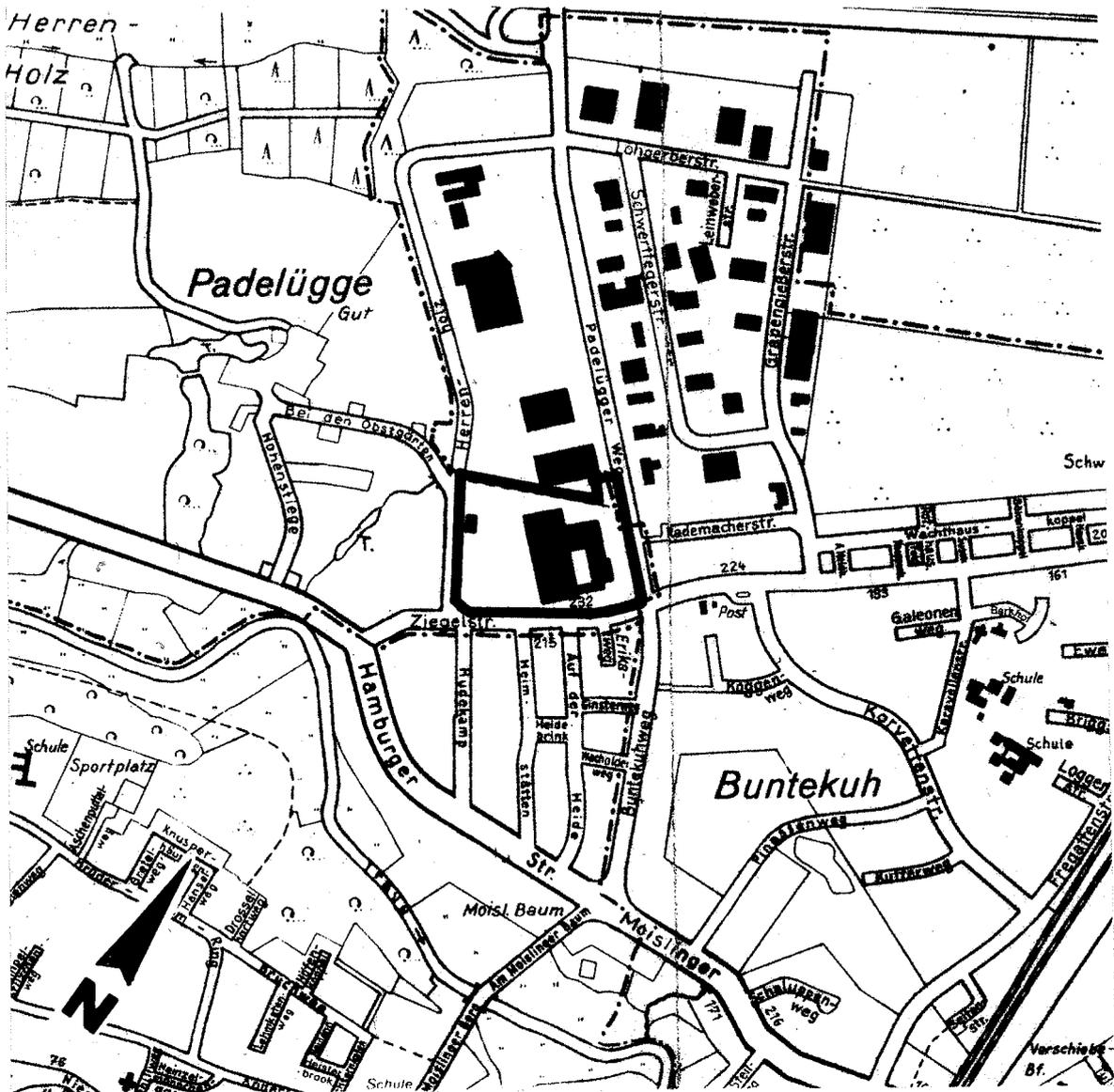
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 22.54.01 - Große Heidekoppel - (1. Änderung)

Fassung vom 23.12.1997

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

Sondergebiete	ca.	7,8	ha
Gewerbegebiete	ca.	0,1	ha

## 2. Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flurstücke im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung Schönböcken,  
Flur 7:  
56/17, 56/15, 77/2, 54/3

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Im Bebauungsplangebiet ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes 22.54.00 eine gewerbliche Nutzung realisiert worden.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.54.00 weiterhin. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.54.00 sind in der Anlage nachrichtlich aufgeführt.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

#### 4.1.1 Allgemeine Zielvorstellungen

#### I. Begründung und Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

##### I.1. Ausgangssituation

In den Jahren 1993 und 1994 mehrten sich Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an peripheren, nicht-zentralen Standorten, insbesondere im Bereich der Autobahnanschlußstelle Lübeck-Moisling und warfen erneut die Frage auf, ob dadurch eine Verdrängung von Handelseinrichtungen in der Innenstadt sowie den Stadtteil- und Wohngebietszentren zu befürchten ist.

Aus diesem Grund haben das Bau- und Wirtschaftsdezernat vorgeschlagen, das 1989 unter anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen formulierte Verbraucher- und Fachmarktkonzept fortzuschreiben. Dieser Vorschlag deckte sich mit den Empfehlungen der Wirtschaftsorganisationen. Die Bürgerschaft hat deshalb in ihrer Septembersitzung 1994 auf Vorlage des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Wirtschaft, Verkehr und Hafen beschlossen, den Senat zu beauftragen, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die gesamte Hansestadt Lübeck unter Beteiligung der Wirtschaftsverbände erarbeiten zu lassen.

Die Hansestadt Lübeck, vertreten durch das Stadtplanungsamt und Amt für Wirtschaft, Verkehr und Hafen, beauftragte im April 1995 das Prisma-Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung/Hamburg mit einer Untersuchung zur Erarbeitung eines "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes". Eine eigens gegründete Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtplanungsamt, Amt für Wirtschaft, Ver-

kehr und Hafen, Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Einzelhandelsverband Nord-Ost und Lübeck-Management hat die Untersuchung begleitet.

Dem Prisma-Institut wurde die Aufgabe gestellt, die gegenwärtige Position des Lübecker Einzelhandels im regionalen Wettbewerb und die zukünftigen Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Durch die Analyse sollen Spielräume für Flächenexpansionen ermittelt werden, um Entscheidungshilfen bei Ansiedlungsvorhaben zu geben. Eine besondere Bedeutung soll der Überprüfung des bestehenden Zentrumsystems (Raumfunktionales Konzept, Bürgerschaftsbeschuß vom 08.12.1977) hinsichtlich der Funktionszuweisung für die Einzelhandelsversorgung beigemessen werden. Dabei sollen Entwicklungsperspektiven für die Altstadt, die Altstadtrandbereiche, die Stadtteil- und Wohngebietszentren sowie die städtebaulich nicht-integrierten, dezentralen Lagen aufgezeigt werden.

## 1.2. Die Ergebnisse des Gutachtens

### 1.2.1 Entwicklungsperspektiven bis 2010

Zur Abschätzung der künftigen Ansiedlungsspielräume beschreibt und untersucht der Gutachter 3 alternative Entwicklungsszenarien, eine sogenannte "Best-Case-Variante", eine "Middle-Case-Variante" und eine "Worst-Case-Variante".

Bei allen Varianten hat der Gutachter ermittelt, welcher Spielraum für die Ansiedlung neuer Handels- und Einzelhandelsbetriebe in Abhängigkeit von der jeweiligen Kaufkraftsituation besteht.

Im Ergebnis erscheint die "**Middle-Case-Variante**" vor dem Hintergrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation als realistische Entwicklungsperspektive für den Zeitraum bis 2010. Für den Prognosezeitraum ergeben sich bei diesem Szenario rechnerische Ansiedlungsspielräume von rd. 23.000 m<sup>2</sup> VKF, die sich wie folgt auf die einzelnen Warengruppen verteilen:

Hauptwarengruppen	Zuwachs in m <sup>2</sup> VKF
periodischer Bedarf gesamt (Nahrungs- und Genußmittel, Kosmetik, Drogerie, Pharmazeutischer Bedarf)	2300
aperiodischer Bedarf gesamt	20700
Textilien/Bekleidung Schuhe/Lederwaren	2600
Technik/Unterhaltungselektronik	1300
Haushaltsbedarf, Papier, Bücher, Schreibwaren, Glas/Porzellan, Spielwaren, Sport/Camping, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel	2200
Freizeit- und Hobbybedarf, Bau- Heimwerker, Garten- und zoologischer Bedarf, Fahrräder/Autozubehör	3400
Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien	11200
<b>insgesamt</b>	<b>23000</b>

### 1.2.2 Räumliche Verteilung möglicher Ansiedlungs-Spielräume bis 2010

Ausschlaggebend für die Verteilungsvorschläge ist die Differenzierung der Spielräume für Flächenexpansionen nach der Häufigkeit der Nachfrage (periodischer und aperiodischer Bedarf) und nach der Zentrenrelevanz des geplanten Sortimentangebots.

Bei der räumlichen Verteilung des begrenzten Ansiedlungspotentials für aperi-  
odische, zentrenrelevante Warengruppen wie z. B. Textil, Bekleidung, Elektro-  
nik, Haushaltswaren, Optik, Foto, Schmuck, Uhren (Ansiedlungsspielraum von  
rd.

6.100 m<sup>2</sup> VKF für die gesamte Stadt) hat die **Altstadt**, gefolgt von Bahnhofsbe-  
reich und Nördlicher Wallhalbinsel erste Priorität.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll schwerpunktmäßig im  
Stadtzentrum (= Altstadt) entwickelt und dort mit dem Ziel der Zentralitätssteige-  
rung intensiviert werden. Dazu sind die in der Altstadt befindlichen Flächenre-  
serven zu aktivieren. Hierzu sind folgende Bereiche zu überprüfen:

- Beckergrube/Ellerbrook
- Wehdehof/Karstadtparkhaus
- Warter - Innenhof
- Ehrlich-Haus Dr.-Julius-Leber-Straße
- Post/Markt
- Haerder-Innenhof
- Blockbinnenhof parallel zur Holstenstraße zwischen Schlüsselbuden und  
Lederstraße
- Klingenberg/Schmiedestraße/Marlesgrube (Schwimmbad und Gesundheits  
amt)

Da die Synergie- und Agglomerationseffekte an diesen Standorten am größten  
sind, der Spielraum unter Berücksichtigung der mittleren Variante, für zentren-  
relevante Warengruppen jedoch eng ist, ist eine Konzentration des künftigen  
Ansiedlungspotentials auf diese Standorte zu empfehlen.

Einrichtungen mit zentrenrelevanten Warengruppen des periodischen Bedarfs  
mit einem Ansiedlungsspielraum von rd. 2.300 m<sup>2</sup> VKF (Nahrungs- und Ge-  
nußmittel, Kosmetik, Drogerie, pharmazeutischer Bedarf) sind außer im **Stadt-  
zentrum** (Altstadt, Bahnhofsbereich, Nördliche Wallhalbinsel) auch in den ver-  
brauchernah gelegenen Stadtteil- und Wohngebietszentren anzusiedeln. Da die  
Ansiedlungsspielräume begrenzt sind (mittlere Entwicklungsvariante vorausge-  
setzt!), sollen laut gutachterlicher Empfehlung, in den **Stadtteil- und Wohnge-  
bietszentren** künftige Flächenexpansionen kritisch hinsichtlich der Auswirkun-  
gen auf den Bestand geprüft werden.

Die Lokalisierung von großflächigen Einkaufseinrichtungen mit nicht-  
zentrenrelevanten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs (Hobby, Freizeit,  
Möbel, Einrichtungsbedarf) mit einem Ansiedlungsspielraum von insgesamt rd.  
14.600 m<sup>2</sup> VKF sollen auf die Standortbereiche

- Padelügger Weg/Ziegelstraße
- Bei der Lohmühle
- Hinter den Kirschkatzen

konzentriert werden. Bei allen 3 Standortbereichen handelt es sich um **städte-  
baulich nicht-integrierte Standorte**, die aufgrund ihrer verkehrlich guten Er-  
reichbarkeit einen gesamtstädtischen und regionalen Einzugsbereich haben.

## II. Beschlüsse vom 20.06.1996 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zum Einzelhandelsentwicklungskonzept

Auf der Grundlage des vorliegenden „Prisma-Gutachtens“ hat die Bürgerschaft  
u. a. folgende Beschlüsse gefaßt:

- I. Das Gutachten "Einzelhandelsentwicklungskonzept", 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, wird zur Kenntnis genommen.
- II. Die vom Gutachter beschriebene "Mittlere Variante" (Middle-Case-Ansatz) der wirtschaftlichen Entwicklung stellt für den Entwicklungszeitraum bis 2010 die Grundlage für die Einschätzung der Entwicklungsperspektiven und damit der Bauflächenentwicklung für Einzelhandelseinrichtungen dar.
- III. Die künftige Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ist ausschließlich auf die folgenden Standorte zu lenken:
  1. Stadtzentrum mit gesamtstädtischem und regionalem Einzugsbereich  
Altstadt, Bahnhofsbereich und Nördliche Wallhalbinsel  
Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit deutlichem Schwerpunkt bei Warengruppen des aperiodischen Bedarfs. Bei der Einzelhandelsentwicklung im Stadtzentrum hat die Altstadt erste Priorität.  
Beim Bahnhofsbereich und bei anderen peripheren Bereichen darüber hinaus ist hinsichtlich Sortiment und Dimension besonders auf die Altstadtverträglichkeit zu achten.
  2. Stadtteil- und Wohngebietszentren mit Stadtteil- bzw. Wohngebietsversorgung  
Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit dem Schwerpunkt auf dem periodischen Bedarf.
  3. Städtebaulich nicht-integrierte Standortbereiche Padelügge/Ziegelstraße, Bei der Lohmühle und Hinter den Kirschkatzen  
mit gesamtstädtischem und regionalen Einzugsbereich  
Ansiedlung von großflächigen Einkaufseinrichtungen mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs.

#### 4.1.2 Konsequenzen für die Bauleitplanung

Zur Sicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind auf der Grundlage der Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 20.06.1996 alle Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsausweisungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen.

Ein wesentliches Steuerungsinstrument ist die Umstellung der vorhandenen Bebauungspläne auf die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Gemäß der BauNVO von 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche in der Regel nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. In einer Vielzahl von Fällen gilt bei "alten" Gewerbegebietsbebauungsplänen die BauNVO von 1962 bzw. 1968. Auf der Grundlage dieser BauNVO's sind mehrere Verbrauchermärkte und Fachmärkte entstanden, die nach der BauNVO 1990 nicht zulässig wären.

Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sind größere Ansiedlungsspielräume für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorhanden. Diese sollen auf die Standortbereiche Padelügger Weg/Ziegelstraße, Bei der Lohmühle und Hinter den Kirschkatzen konzentriert werden. Die Überprüfung ergab, daß der Standortbereich Hinter den Kirschkatzen nur zum Teil für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung gestellt werden sollte. Somit soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für nicht-zentrenrelevante Sortimente in folgenden Bebauungsplan-

bereichen oder Bebauungsplanaufstellung oder Bebauungsplanänderung ermöglicht werden:

- 02.70.04 - Geniner Straße/Hinter den Kirschkatzen (Teilflächen)
- 04.36.06 - Bei der Lohmühle
- 22.52.03 - Padelügger Weg Süd
- 22.53.06 - Padelügger Weg Nord
- 22.55.01 - Herrenholz Süd

Außerdem soll in dem Bebauungsplangebiet 22.54.01 - Große Heidenkoppel - mit der Sondergebietsausweisung "Verbrauchermarkt" durch eine Bebauungsplanänderung ebenfalls neben der Nutzung Verbrauchermarkt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Außer den o. g. Bebauungsplanbereichen, wird eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen für folgende Bebauungsplanbereiche durchgeführt.

- 02.67.01 - Possehlstraße
- 04.10.00 - Ziegelstraße/Weidenkamp
- 07.38.02 - Gewerbegebiet Kirschenallee
- 08.05.02 - Guerickestraße
- 17.52.02 - Kapitelsdörfer Kirchweg
- 17.53.01 - Gewerbegebiet Malmöstraße
- 23.02.01 - Schönböcken/Brinkkoppel
- 23.03.02 - Roggenhorster Straße Ost
- 23.04.04 - Roggenhorster Straße West
- 23.07.02 - Roggenhorst/Hofkamp
- 23.08.02 - Roggenhorst/Stiegkoppel
- 25.01.01 - Torneiweg (tlw.)
- 25.02.03 - Glashüttenweg

Die Überprüfung dieser Bebauungspläne im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einkaufseinrichtungen bis 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche in diesen Gewerbegebietsbereichen entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hat ergeben, daß die bisherige Zielsetzung, Einkaufseinrichtungen in diesen Bereichen auf eine Geschosßfläche von 200 m<sup>2</sup> BGF zu beschränken, grundsätzlich beibehalten werden sollte. Einkaufseinrichtungen von 200 m<sup>2</sup> BGF bis 1.200 m<sup>2</sup> BGF sollten in den Zentren und teilintegrierten Bereichen angesiedelt werden. Hiervon ausgenommen sind aufgrund ihrer historischen Entwicklung und ihrer Wohngebietsnähe die Bebauungsplanbereiche

- 04.10.00 - Ziegelstraße/Weidenkamp
- 07.38.02 - Gewerbegebiet Kirschenallee
- 08.05.02 - Guerickestraße
- 23.02.02 - Schönböcken/Brinkkoppel
- 25.01.01 - Torneiweg (tlw.)
- 25.02.03 - Glashüttenweg (teilweise)

#### 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan 22.54.01 enthält die aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept abzuleitenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept sieht den Standort Padelügger Weg /Ziegelstraße als städtebaulich nichtintegrierten Standort an, an dem großflächige Einkaufseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Warengruppen konzentriert werden sollen.

Der gültige Bebauungsplan 22.54.00 weist den überwiegenden Teil der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" aus. Diese realisierte Nutzung soll erhalten bleiben. Daneben eröffnet der Bebauungsplan entsprechend den Zielvorstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Möbelmärkten ist der Verkauf von Randsortimenten branchenüblich. Um ein überproportionales Angebot von Randsortimenten zu verhindern, sind im Bebauungsplan die Randsortimente begrenzt worden.

Die Festsetzung in dem Gewerbegebiet, daß Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur bis 200 m<sup>2</sup> BGF zugelassen sind, wurde vorgenommen, um die Ansiedlungswünsche entsprechender Einrichtungen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> BGF auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche zu lenken und um stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr von und zum Padelügger Weg zu vermeiden.

### 5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen.

### 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Maß der Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht geändert, so daß gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 22.54.00 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

### 5.4 Altlasten

Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Bebauungsplanbereich sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Festsetzung erfolgt vorsorglich, da erfahrungsgemäß häufig in vorhandenen Gewerbegebieten aufgrund der Altnutzung die Böden kontaminiert sein können. Es sind deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde /Sachgebiet Altlasten Untersuchungen (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen.

## 6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

## 7. Bebauungsplan M: 1: 5.000 (siehe Anlage)

Lübeck, 23.12.1997  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/TI Be2254-2.doc



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag Im Auftrag

*Zahn*

Dr.-Ing.Zahn

*Bruckner*

Bruckner